PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DA

PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia S1 - CVM nº 132
CNPJ nº 04.200.649/0001-07
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar,
Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R$ 39.000.000,00

(trinta e nove milhões de reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ nº 37.998.738/0001-08

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ/MF nº 53.851.971/0001-01
ambas com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, Box 32 CXPST 478, Jardim Europa, CEP 13.502-820

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRPVSCCRI9B7
DATA DE REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: 04 DE MAIO DE 2026 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2026/246

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como tal nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" ou "Securitizadora"), está realizando a emissão de 39.000 (trinta e nove mil) certificados de recebíveis imobiliários, da 1ª série, da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, todos nominativos e escriturais, para distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 24 de abril de 2026, o valor total de R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais) ("CRI da 1ª Série").

Os CRI da 1ª Série têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das notas comerciais da 1ª (primeira) série da 9ª (Nona) emissão da **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.,** sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08 ("SPE Diamond") emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado em 24 de abril de 2026 entre a SPE Diamond, a Emissora e os Avalistas ("Termo de Emissão - SPE Diamond" e "Notas Comerciais – SPE Diamond", respectivamente), e das notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (Primeira) emissão da **CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01 ("SPE Trinity", e em conjunto com a SPE Diamond, "Devedoras"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Aracatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado em 24 de abril de 2026 entre a SPE Trinity, a Emissora e os Avalistas ("Termo de Emissão – SPE Trinity", e quando em conjunto com o Termo de Emissão – SPE Diamond, "Termos de Emissão" e "Notas Comerciais – SPE Trinity" e, em conjunto com as Notas Comerciais - SPE Diamond, "Notas Comerciais"), nos termos do Anexo Normativo I da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI da 1ª Série, de acordo com o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Aracatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado em 24 de abril de 2026 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização"). Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond", foi constituído **(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária - SPE Diamond, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária - SPE Diamond; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond; e **(iv)** a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Diamond. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, foi constituído **(i)** O Aval; **(ii)** a Cessão Fiduciária – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity; **(iii)** a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity; e **(iv)** a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente dos CRI, e de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Termos de Emissão, no Termo de Securitização e neste Prospecto, **(i)** os CRI terão prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, no dia 22 de abril de 2031.

O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) ("Atualização Monetária"). A partir da primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento) ("Juros Remuneratórios"). Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos Titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituirá regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei 14.430"). O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo da garantia fidejussória e das garantias reais acima mencionadas. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros.Os CRI serão objeto de distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, e da Resolução CVM 60, pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), inscrita no CNPJ nº 13.673.855/0001-25, com sede na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, na Vila Nova Conceição, cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo). Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados como investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O anúncio de início foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 9 A 24 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DAS DEVEDORAS DAS NOTAS COMERCIAIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DA CVM E DA B3. OS VALORES MOBILIÁRIOS OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DO(S) DEVEDOR(ES) DOS TÍTULOS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS REFERIDOS TÍTULOS. OS CRI OBJETO DESTA EMISSÃO NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO POR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

De acordo com o Código de Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), os CRI são classificados como: **(i)** Categoria: Residencial; **(ii)** Concentração: Concentrado; **(iii)** Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes; e **(iv)** 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.**

Autorregulação ANBIMA – Securitizadoras | Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário | Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas | Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

EMISSORA

PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

CORDENADOR LÍDER

OSLO DTVM

ASSESSOR LEGAL DA EMISSORA

vbso advogados

ASSESSOR LEGAL DAS DEVEDORAS

Oliveira · Paolucci advogados

A data deste Prospecto é 04 de maio de 2026

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Emissora 1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 2
2.4. Identificação do público-alvo 2
2.5. Valor Total de Oferta 2
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 2

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora 7
3.2. Destinação dos Recursos pelas Devedoras 7
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado 8
3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas 8
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato 8

4. FATORES DE RISCO 9

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 25

5.1. Cronograma tentativo 25

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2 27

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 28

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI 28
7.2. Inadequação do Investimento 28
7.3. Eventual Modificação da Oferta 28

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 30

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 30
8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 30
8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização 30
8.4 Regime de Distribuição 30
8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 31
8.6. Formador de Mercado 31
8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização 31
8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 31

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 32

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI 32
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 32
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI 32
9.4. Política de investimento 32

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 33

10.1. Créditos Imobiliários 33
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão 35
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados 35
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito 35
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 36
10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo. 36

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 36
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados 36
10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos 36
10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço 42
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 42

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 43

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização 43
11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil 43

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS E COOBRIGADOS 44

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 44
12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas 44
12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social 45
12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado. 45
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios. 48

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 58

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 60

14.1. Condições do Contrato de Distribuição 60
14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta 61

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 63

15.1. Formulário de Referência da Emissora 63
15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora 63
15.3. Demonstrações Financeiras das Devedoras 63
15.4. Autorizações Societárias 63
15.5. Estatuto Social da Securitizadora e Contrato Social das Devedoras e da Capretz Empreendimentos 64
15.6. Termo de Securitização 64
15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 64

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 65

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 67

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA 68

18.1 Informações Adicionais dos CRI da 1ª Série 68
18.2. Informações Adicionais das Devedoras 68

19. DEFINIÇÕES 71

ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS	83
ANEXO II	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA E ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA	157
ANEXO III	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DAS DEVEDORAS	179
ANEXO IV	CONTRATOS SOCIAIS DAS DEVEDORAS	205
ANEXO V	TERMO DE SECUTIRIZAÇÃO E SEU ADITAMENTO	229
ANEXO VI	NOTAS COMERCIAIS DAS DEVEDORAS E SEUS ADITAMENTOS	801
ANEXO VII	DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA	1239

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção "Informações do Prospecto" do "Anexo E" da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, em especial à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 9 a 24 deste Prospecto. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

A 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série, da Emissora, compreende a emissão de até 39.000 (trinta e nove mil) CRI, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o montante total de R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais e de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob regime de melhores esforços de colocação. Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI.

A Oferta é irrevogável, mas está sujeita a condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a eles vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a eles vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DA EMISSORA, DE MODO QUE, AS SUAS INFORMAÇÕES COMPLETAS ESTÃO NO SEU FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA. LEIA- O ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Breve histórico das ofertas públicas realizadas

A Emissora foi constituída em 18 de outubro de 2000, sob a denominação de "Companhia Província de Securitização de Créditos Imobiliários", inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, sendo que até 2016 não possuía nenhum histórico operacional. Em 2017 foi emitido o primeiro certificado de recebíveis imobiliários da Emissora. Posteriormente, em 2018 a Emissora passou a ser denominada como "Companhia Província de Securitização", e em 2021 foi emitido o primeiro certificado de recebíveis do agronegócio.

A Emissora realizou 180 (cento e oitenta) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, com valor total de R$ 12.799.871.000,00 (doze bilhões, setecentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e um mil reais), 18 (dezoito) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, com valor total de R$ 1.666.409.000,00 (um bilhão, seiscentos e sessenta e seis milhões, quatrocentos e nove mil reais) e 02 (duas) emissões de certificados de recebíveis de direitos creditórios com valor total de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), até 31 de dezembro de 2025.

Saldo atualizado das ofertas públicas emitidas

A Emissora realizou 180 (cento e oitenta) emissões de certificados de recebíveis imobiliários, com valor total de R$ 12.799.871.000,00 (doze bilhões, setecentos e noventa e nove milhões, oitocentos e setenta e um mil reais), 18 (dezoito) emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, com valor total de R$ 1.666.409.000,00 (um bilhão, seiscentos e sessenta e seis milhões, quatrocentos e nove mil reais) e 02 (duas) emissões de certificados de recebíveis de direitos creditórios com valor total de R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais), até 31 de dezembro de 2025.

Porcentagem de CR, CRA e CRI emitidos com patrimônio separado

Até a presente data, todos os certificados de recebíveis emitidos pela Emissora contam com patrimônio separado.

Porcentagem de CRA e CRI emitidos com coobrigação

Até a presente data, nenhum dos certificados de recebíveis emitidos pela Emissora contam com coobrigação por parte da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de dezembro de 2025, era de R$ 1.464.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta e quatro mil reais).

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos relacionados diretamente à companhia e não possui empresas controladas.

2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização

As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização. Os CRI são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores Qualificados o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende ao requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da Emissão dos CRI 1ª Série é de R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI 1ª Série foram emitidos com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI	39.000 (trinta e nove mil).
Código ISIN dos CRI	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRPVSCCRI9B7.
Classificação de Risco	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
Data de Emissão dos CRI	Os CRI da 1ª Série foram emitidos em 24 de abril de 2026 ("Data de Emissão").
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI da 1ª Série terão o prazo de vencimento de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, vencendo-se, portanto, em 22 de abril de 2031 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, resgate antecipado e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) ("Atualização Monetária").
Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios").
Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI 1ª Série	Ressalvados os Eventos de Vencimento Antecipado e o Resgate Antecipado dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, nas datas indicadas no Anexo II ao Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização	O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado na Data de Vencimento.
Amortização Extraordinária	Os CRI serão objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória em decorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais ou caso as Devedoras decidam realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais.
Eventos de Vencimento Antecipado Automático	A Emissora, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.
Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático	Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Emissora deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão.
Garantias	Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.
Créditos Imobiliários dos CRI	Os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI são oriundos das obrigações assumidas pelas Devedoras no âmbito das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, oriundos de Notas Comerciais, representados pelas CCI.
Regime Fiduciário	A Emissora instituiu regime fiduciário, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da Emissão, a critério da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não do Patrimônio Separado:

	(i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora; (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou (iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	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. *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 IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). 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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso. Não obstante a dispensa 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034/21) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de

	crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446, de 02 de setembro de 2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. 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 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1995, conforme em vigor. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015). No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718, de 27 de novembro de 1998, pela Lei 11.941, de 27 de maio de 2009, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisarem o tema junto aos seus assessores tributários. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas. *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função

	do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB nº 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%. *Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários – IOF*. Como 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 pela Resolução CMN 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI em Circulação irá corresponder a um voto na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais e constituição dos Fundos de Recursos, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2. Destinação dos Recursos pelas Devedoras

Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela respectiva Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do respectivo Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo VII do Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

A Destinação dos Recursos abrangerá exclusivamente as obras dos Empreendimentos. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras permanecerão obrigadas a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, até a Data de Vencimento ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Termos de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

Em atendimento ao disposto na Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio da Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas controladas em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada às Devedoras e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM.

É vedada a utilização dos recursos captados pelas Devedoras com a emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa acima, sob pena de configuração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, as Devedoras obrigaram-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo VIII do Termo de Securitização ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras estarão acompanhados dos Relatórios de Medição, das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). As Devedoras serão responsáveis pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE

O Agente Fiduciário verificará a Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

O Anexo VII do Termo de Securitização descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras de desenvolvimento dos Empreendimentos ("Cronograma Indicativo"). Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização, e mediante aditamento aos Termos de Emissão e ao Termo de Securitização.

As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Termos de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora 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 das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste item, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

O presente item não é aplicável à Oferta.

3.4. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas

Conforme faculdade prevista no artigo 73 da Resolução CVM 160, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, conforme o caso, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série de CRI, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora.

Adicionalmente, a Emissora e as Devedoras deverão promover a alteração dos Documentos da Operação aplicáveis para prever a redução do valor de emissão dos CRI da 1ª Série e das Notas Comerciais da 1ª Série.

Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, as Devedoras declararam nos termos dos Termos de Emissão que empréstimos bancários ou aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. 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, quanto às Devedoras, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelas Devedoras e pelos Avalistas no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e este Prospecto 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.

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, as Devedoras, os Avalistas, quer se dizer que o risco, incerteza, ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da 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.

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.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

a) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que 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 o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

b) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá- 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, limitando, 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 sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

c) 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 das Devedoras e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pelas Devedoras, 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

d) 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 as Devedoras 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 das Devedoras, 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

e) 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 das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

f) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

g) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos Recebíveis.

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 e/ou da China 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

h) 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

i) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

j) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

k) Alternação na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, 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 Direitos Creditórios, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, 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 Direitos Creditórios.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

l) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

m) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

n) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

o) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

p) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Média

q) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Média

r) Riscos de Conflito de Interesses entre a Emissora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

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

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio do Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras e compreendem 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 o Termo 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 das Devedoras, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

t) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo 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 investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

v) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

w) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

x) Riscos Financeiros.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

y) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor 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 mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

z) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

aa) Risco de 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 em contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

bb) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

cc) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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". 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 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 Direitos Creditórios, 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

dd) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 10.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

ee) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

ff) 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

gg) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

hh) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

ii) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

jj) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto nos Termos de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

kk) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos no 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

ll) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Os Empreendimentos para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos dentro do cronograma de obras pelas Devedoras depende de certos fatores que estão além do controle das Devedoras. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das Unidades Autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa das Devedoras. Além disso, a impossibilidade de conclusão dos Empreendimentos acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os Empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade das Devedoras e impactar a solvência das Devedoras, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

mm) Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

nn) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

oo) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos objeto da Emissão.

Os Empreendimentos ainda não estão concluídos e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização das matrículas. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

pp) As Devedoras podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

Não há garantia de que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedoras estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros). Adicionalmente, não há garantia de que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, as Devedoras conseguirão 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 das Devedoras, podendo prejudicar o pagamento dos Direitos Creditórios, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

qq) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(1) níveis de emprego;
(2) crescimento populacional;
(3) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(4) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(5) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(6) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(7) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as

Devedoras e os Avalistas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Avalistas.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

rr) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro dos Imóveis correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

ss) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos do Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário no Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

tt) 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 as devedoras não efetuem 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

uu) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras dos Empreendimentos. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O “estouro de obra” refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção dos Empreendimentos. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(a) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade das Devedoras de finalizar as obras dos Empreendimentos.

(b) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(c) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro dos Empreendimentos, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

vv) Risco de não transferência dos recursos para as Contas Vinculadas.

Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que as Devedoras abrirão as respectivas Contas Vinculadas para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para as Contas Vinculadas poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto nos Termos de Emissão, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Média

ww) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para os Empreendimentos não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(ii) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados aos Empreendimentos.

(iii) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

xx) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(i) Perda de Receita: O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(ii) Custos de Reversão e Relançamento: Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(iii) Atrasos na Receita: O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

(iv) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado: A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação dos Empreendimentos e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

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

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

zz) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, as Devedoras não poderão garantir que terão disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

aaa) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORAS E AOS AVALISTAS

bbb) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

ccc) Risco de Concentração e efeitos adversos na Atualização Monetária e nos Juros Remuneratórios.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios. Uma vez que os pagamentos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem 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.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

ddd) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e suas controladas poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

eee) Perda de pessoal importante

As Devedoras e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

fff) 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 os Avalistas outorgada pelos Avalistas nos Termos de Emissão 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 dos Termos de Emissão.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

ggg) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

hhh) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

iii) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

jjj) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e

ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

kkk) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que os Contratos de Cessão Fiduciária não foram registrados no cartório de registro de títulos e documentos competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

lll) 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, não foi obtido 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 lhes foi atribuído, podendo impactar negativamente a eventual excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

mmm) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Devedoras deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

nnn) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

ooo) Garantia Fidejussória.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa

ppp) Risco Relacionado à Constituição das Garantias sob Condição Suspensiva

As garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond serão constituídas sob condição suspensiva, nos termos dos instrumentos contratuais aplicáveis. Dessa forma, a plena eficácia e exequibilidade de tais garantias estarão condicionadas ao implemento de determinados eventos futuros e incertos, conforme estabelecido nos Documentos da Operação.

Nesse contexto, até a verificação da Condição Suspensiva, as garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond poderão não produzir efeitos perante terceiros ou não estar plenamente constituídas, o que pode impactar negativamente a posição dos Titulares dos CRI em eventual cenário de inadimplemento das obrigações assumidas pela SPE Diamond.

Adicionalmente, caso a Condição Suspensiva não seja implementada no prazo ou na forma previstos nos Documentos da Operação, poderá haver atraso ou mesmo impossibilidade na constituição das garantias, o que poderá reduzir o nível de proteção originalmente esperado pelos investidores, afetando adversamente a capacidade de recuperação dos créditos securitizados.

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Baixa //Probabilidade: Baixa

qqq) Demais Riscos.

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

Escala qualitativa de risco: Magnitude do Impacto: Média //Probabilidade: Baixa.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista[1]
1.	Apresentação de formulário eletrônico de requerimento de registro Oferta à CVM	04/05/2026
2.	Registro da Oferta na CVM sob rito automático	04/05/2026
3.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto[1] [2]	04/05/2026
4.	Data de início da liquidação financeira dos CRI	15/05/2026
5.	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento da Distribuição[3]	Até 180 dias contados da divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

(2) Data prevista de início do período de distribuição da Oferta.

(3) O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios e comunicados referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, o Coordenador Líder suspenderá a Oferta imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado, para mais informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e a respeito de prazo, termos, condições e forma para devolução e reembolso de valores dados em contrapartida dos CRI, leia a Seção 7 "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas ao Coordenador Líder, realizadas pelos Investidores, poderá ser revogada nos casos descritos na Seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI da 1ª Série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) pelo Valor Nominal Unitário na Data de Início da Rentabilidade; ou (ii) após a referida data, os CRI da 1ª Série serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário dos CRI da 1ª Série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização").

Ágio ou Deságio

Os CRI da 1ª Série poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160. A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério do Coordenador Líder, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na

remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI não serão objeto de distribuição junto ao público investidor em geral. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SRE 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia firme

Não haverá garantia firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide Seção 7 deste Prospecto, em especial o subitem 7.3.

6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2

A presente seção não é aplicável, nos termos do Item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI foram emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, foi instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário. Os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

7.2. Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito das Devedoras e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 9 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3. Eventual Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo 8º do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores da Oferta ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora e/ou pelas Devedoras, não sendo necessário requerer junto à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no parágrafo 9º do artigo 67 e no parágrafo 2º do artigo 69, ambos da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

Os investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições dos Documentos da Operação, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a Emissora deve divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de (i) cancelamento ou revogação da Oferta; ou (ii) caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será restituído integralmente, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

A Oferta é irrevogável e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58, da Resolução CVM 160. A liquidação financeira da Oferta estará sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, sendo que a não implementação de quaisquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta. Os CRI serão distribuídos pelo Coordenador Líder.

8.2. Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações Societárias Necessárias à Emissão ou Distribuição dos Certificados, identificando os Órgãos Deliberativos Responsáveis e as Respectivas Reuniões em que foi Aprovada a Operação de Securitização

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.

8.4 Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a Emissora realizará a Oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Qualificados seja equitativo.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, a ser indicado por cada um dos Investidores Qualificados, até o percentual de 100% (cem por cento) de participação em relação ao volume da Oferta. Caso seja apurado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI originalmente ofertada, será vedada a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Os CRI serão objeto de distribuição pública por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, o registro automaticamente dispensado de análise prévia pela CVM.

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) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a mercado é irrevogável, observado o disposto neste Prospecto, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência das Devedoras; e (ii) ocorrência de um evento de Resilição Voluntária ou Resilição Involuntária (conforme previstos no Contrato de Distribuição), e não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, das Devedoras ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160. A realização da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e verificação das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição.

Publicidade da Oferta

Após o início da Oferta, por meio da publicação do Anúncio de Início, foi permitido às Devedoras, à Emissora e ao Coordenador Líder dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação deste Prospecto, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a mercado, foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

Período de Distribuição

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, a Emissora e o Coordenador Líder deverão encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

Regime de Colocação

De acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição da totalidade dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, desde que cumpridas todas as Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

A presente Oferta será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, e cumpre aos requisitos para requerimento de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA nos termos do artigo 19 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, no prazo de até 7 (sete) dias contados da publicação do anúncio de encerramento da Oferta.

A Oferta será destinada a Investidores Qualificados, ou seja, investidores que atendam às características descritas nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de termos de adesão.

8.5. Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

Não haverá procedimento de *bookbuilding*.

8.6. Formador de Mercado

Não será constituído formador de mercado para os CRI. Nos termos do artigo 4º, do Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e às Devedoras, às suas expensas, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e as Devedoras não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7. Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundos de liquidez nem celebrados contratos de estabilização de preços.

8.8. Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta será de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos Titulares de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as Obrigações Garantidas. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, serão garantidos pelas suas respectivas Garantias até o cumprimento das suas respectivas Obrigações Garantidas.

9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI

Na Data de Emissão, não há instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que possam alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, as Devedoras captarão recursos por meio da emissão das respectivas Notas Comerciais, que contam com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI serão lastreados em direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das Notas Comerciais, e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão dos CRI da 1ª Série corresponde ao montante de R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais).

O valor dos Créditos Imobiliários dos CRI da 1ª Série, na Data de Emissão dos CRI, é de R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais), na Data de Emissão das Notas Comerciais, nos termos e condições dos Termos de Emissão.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1. Características Relevantes das Notas Comerciais da 1ª Série

As Notas Comerciais possuem as seguintes características, nos termos dos Termos de Emissão:

Tipo de Contrato: Termos de Emissão, conforme descrito no item "Termos de Emissão" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto.

Quantidade de Notas Comerciais: Foram emitidos 19.500 (dezenove mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Diamond da 1ª Série, e 19.500 (dezenove mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity da 1ª Série.

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE

O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade das Notas Comerciais da 1ª Série (inclusive), ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais da 1ª Série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais da 1ª Série (exclusive) de acordo com a fórmula prevista nos Termos de Emissão.

JUROS REMUNERATÓRIOS DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE

Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a equivalentes a 11,00% (onze por cento) ao ano ("Juros Remuneratórios das Notas Comerciais da 1ª Série").

VENCIMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE

As Notas Comerciais da 1ª Série terão vencimento em 22 de abril de 2031, conforme cronograma previsto no Anexo I aos Termos de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Notas Comerciais da 1ª Série.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS DA 1ª SÉRIE

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série devidamente acrescido da Atualização Monetária será amortizado na Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme mencionado no Anexo I aos Termos de Emissão.

FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os recursos obtidos por meio da integralização das respectivas Notas Comerciais da 1ª Série serão destinados pela respectiva Devedora para construções e/ou reformas do respectivo Empreendimento.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Cessão Fiduciária – SPE Diamond

A cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Diamond, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Diamond e os adquirentes, a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond.

b) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Diamond

A alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas sociais da SPE Diamond a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.

c) Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond

A alienação fiduciária, sob condição suspensiva, do imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, e, posteriormente, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Diamond.

d) Aval

Os Avalistas respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento, individual das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, até a sua plena liquidação, observado os procedimentos previstos no Termo de Emissão – SPE Diamond.

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Cessão Fiduciária – SPE Trinity

A cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Trinity, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Trinity e os adquirentes, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.

b) Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity

A alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da SPE Trinity, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.

c) Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Trinity

A alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, e, posteriormente, as Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, em favor da Emissora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Notas Comerciais – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel – SPE Trinity.

d) Aval

Os Avalistas respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento, individual das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, até a sua plena liquidação, observado os procedimentos previstos no Termo de Emissão – SPE Trinity.

ENCARGOS MORATÓRIOS

São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, pelas Devedoras, 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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. 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 pelas Devedoras ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pelas Devedoras; 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 pelas Devedoras, 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").

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

As parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da 1ª Série e dos Juros Remuneratórios serão pagas pela respectiva Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que os Termos de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência dos Termos de Emissão mediante o recebimento das vias digitais dos Termos de Emissão, que contaram com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão dos Termos de Emissão.

As Devedoras obrigam-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos através dos Relatórios de Destinação dos Recursos, sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado, em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão

As Devedoras emitiram as Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

A Emissora, em razão da aquisição das Notas Comerciais vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI de sua 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Securitização.

10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente nas Devedoras, na qualidade de emissoras das Notas Comerciais, sendo que 40,73% (quarenta inteiros e setenta e três centésimos por cento) dizem respeito aos Créditos Imobiliários devidos pela SPE Diamond e 59,27% (cinquenta e nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dizem respeito aos Créditos Imobiliários devidos pela SPE Trinity.

10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Para fins de critério de elegibilidade das Notas Comerciais, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito das Devedoras ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo I aos Termos de Emissão, na Data de Vencimento das Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, caso a Emissora não faça, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Notas Comerciais e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesas e/ou pelas Devedoras.

10.6. Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais – SPE Diamond e pelas Notas Comerciais – SPE Trinity e devidos pelas Devedoras.

Adicionalmente, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora verificou que, aproximadamente, 13,46% (treze inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) dos CRI de sua emissão, com lastro na emissão de outros devedores (lastro corporativo), foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

Não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento das Devedoras em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto.

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora declarou não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pelas Devedoras, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do Coordenador Líder da Oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais

Não é aplicável.

10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados

Haverá possibilidade de pré-pagamento dos CRI, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização dos CRI

O Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da 1ª Série será amortizado na Data de Vencimento, conforme cronograma constante do Anexo II ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária Facultativa

De acordo com os Termos de Emissão, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, quaisquer das Devedoras poderão realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo total das respectivas Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das respectivas Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela respectiva Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das respectivas Notas Comerciais a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

Prêmio	**Prazo**
2% (dois por cento)	Até 20 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 20 de abril de 2027 (exclusive) a 20 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 20 de outubro 2028 (exclusive).

Amortização Extraordinária Obrigatória

Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Ordem de Prioridade de Pagamentos e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, as Devedoras deverão utilizar a integralidade dos valores líquidos dos recursos recebidos por elas nas Contas Vinculadas e transferida para a Conta do Patrimônio Separado, para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

Não obstante o previsto no item acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos do item acima, as Devedoras deverão realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as respectivas Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, de forma total, na ocorrência de (i) verificação do efetivo vencimento antecipado das Notas Comerciais quando da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais previsto no item 8 dos Termos de Emissão; ou (ii) do resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos dos Termos de Emissão.

Razão de Garantia

Durante todo o prazo de vigência da Operação, as Devedoras deverão observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Securitizadora ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste instrumento, o termo "Direitos Creditórios Elegíveis" significa os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados nas Contas Vinculadas deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(a) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 6% (seis por cento) para cada Devedora, para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(b) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para cada Devedora, para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(c) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(d) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(e) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(f) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(g) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(h) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(i) eventuais excedentes serão aplicados:

a. até a emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

b. a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a respectiva Devedora, na respectiva conta, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

c. a partir da emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI

Vencimento Antecipado Automático. A Emissora, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, poderá, a seu exclusivo critério, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de as Devedoras serem sociedades de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos nos Termos de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Termos de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pelas Devedoras;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se os Termos de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso os Termos de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa das Devedoras;

(ix) questionamento judicial, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se as Devedoras e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado de quaisquer das Notas Comerciais.

Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(ii) redução do capital social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido das Devedoras e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para as Devedoras e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, das Devedoras e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Securitizadora, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto dos Termos de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade das Devedoras e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas nos Termos de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Devedoras e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

(xvii) existência de qualquer decisão das Devedoras e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso as Devedoras e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pelas Devedoras, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto nos Termos de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos no item acima, as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, nos termos dos Termos de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Devedoras deverão resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão e/ou de

quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que as Devedoras receberem o comunicado por escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

O resgate antecipado das Notas Comerciais decorrente do seu vencimento antecipado nos termos acima implicará no resgate antecipado da totalidade dos CRI.

10.10. Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do termo de securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço

a) procedimentos para recebimento e cobrança dos créditos, bem como medidas de segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos direitos creditórios;

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer até as respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas nos Termos de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicável e nos Termos de Emissão.

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

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado, permanecendo segregados de outros recursos.

b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias;

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A cobrança do pagamento dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora, conforme previsto nos Termos de Emissão e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Adicionalmente, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios; e

O Agente Fiduciário verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias, tendo em vista que, na data da assinatura do Termo de Securitização, os Instrumentos de Garantias e os atos societários de aprovação das Garantias não estavam registrados nos cartórios e juntas comerciais competentes.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

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

O Escriturador foi contratado para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o contrato de prestação de serviços de escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

11.1. Identificação dos Originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelas Devedoras.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representativos de título de dívida, representados pelas Notas Comerciais.

12. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS E COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

As Devedoras são sociedades empresárias limitadas, constituídas sob a forma de sociedades de propósito específico (SPE), atuantes no setor de incorporação e desenvolvimento imobiliário. Ambas as Devedoras têm como atividade econômica principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, possuindo ainda atividades secundárias correlatas ao setor, tais como construção de edifícios, compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, loteamento de imóveis próprios e gestão e administração da propriedade imobiliária. Ainda, ambas as Devedoras possuem estrutura societária composta pelos Avalistas, além de ambas serem administradas pelo Sr. Emílio.

12.2. Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Emitente: PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Data de Constituição	06.08.2020
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua 01 JE, s/n, Jardim Europa, Rio Claro/SP, CEP 13.502-820
Prazo de Duração	11 de dezembro de 2030
Objeto Social	Promover a incorporação imobiliária e a comercialização dos imóveis do Empreendimento Diamond
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais de emissão da SPE Diamond e correspondem a, aproximadamente, 40,73% (quarenta inteiros e setenta e três centésimos por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários", na página 33 deste Prospecto.

Emitente: CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Data de Constituição	08.02.2024
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua 01 JE, s/n, Jardim Europa, Rio Claro/SP, CEP 13.502-820
Prazo de Duração	05 de fevereiro de 2030
Objeto Social	Promover a incorporação imobiliária e comercialização dos imóveis do Empreendimento Trinity.
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios	Os Créditos Imobiliários decorrem das Notas Comerciais de emissão da SPE Trinity e correspondem a, aproximadamente, 59,27% (cinquenta e nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) do Valor Total da Emissão.
Demais Disposições Contratuais Relevantes	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10.1. Informações descritivas das características relevantes dos Créditos Imobiliários", na página 33 deste Prospecto.

Avalista: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
Data de Constituição	08.05.2003
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Limitada
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua 01 JE, s/n, Jardim Europa, Rio Claro/SP, CEP 13.502-820
Prazo de Duração	Indeterminado
Objeto Social	"Matriz": Assessoria, consultoria e prestação de serviços de engenharia; intermediação na compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis; legalização e regularização de imóveis; compra e venda de imóveis; desenvolvimento urbano/loteamentos; incorporações e participações; construção de imóveis em geral, instalação e manutenção de sistemas de ar condicionado,

Avalista: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	
	impermeabilização em obras de engenharia civil, outras obras de acabamento da construção, obras de infraestrutura de loteamento e locação de equipamentos com ou sem mão de obra, atividades a publicidade, instalação de painéis publicitários e agenciamentos de espaços para publicidades; "Filiais": Escritório comercial, com atividades a publicidade, instalação de painéis publicitários e agenciamentos de espaços para publicidades; Prestação de serviços de gestão administração da propriedade imobiliária; e corretagem na compra e venda de avaliação de imóveis.

Avalista: EMÍLIO CAPRETZ NETO	
Estado civil	Casado sob regime da total separação de bens
Nacionalidade	Brasileiro
Profissão	Engenheiro civil

12.3. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social

As Informações financeiras individuais e consolidadas das Devedoras e da Capretz Empreendimentos referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 encontram-se incorporadas ao presente Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, veja a Seção "*15. Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou como Anexos*", na página 63 deste Prospecto.

12.4. Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado.

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Fórmulas	Índices	31/12/2025	Índice Ajustado
Ativo Circulante + Ativo Não Circulante / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	Índice de Liquidez Geral	1,35	1,07
Ativo Circulante / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Corrente	1,02	5,16
Ativo Circulante - Estoque / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Seca	0,09	4,23
Disponibilidades / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Imediata	0,01	4,15
Fórmulas			
	Índices de Liquidez	**Índice Efetivo**	**Índice Ajustado**
Ativo circulante - Passivo circulante	**Capital Circulante Líquido (R$ mil) (1)**	339.360,00	67.419.606,72
Ativo circulante / Passivo circulante	**Índice de Liquidez Corrente (2)**	1,02	5,16
Ativo Circulante - Estoque / Passivo Circulante	**Índice de Liquidez Seca (3)**	0,09	4,23
Disponibilidades/Passivo Circulante	**Índice de Liquidez Imediata (4)**	0,01	4,15

	Índices de Atividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Receita líquida / Ativo total	**Índice de Atividade de Giro do Ativo Total (1)**	0,55	0,21
Saldo de contas a receber de clientes / Receita líquida	**Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias (2)**	0,82	0,82

	Índices de Endividamento	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Passivo circulante + Passivo não circulante / Ativo circulante + Ativo não circulante	**Índice de Endividamento Geral (1)**	0,28	0,94
Passivo circulante + Passivo não circulante / Patrimônio líquido	**Índice de Grau de Endividamento (2)**	2,86	15,35
Passivo circulante / Passivo circulante + Passivo não circulante	**Índice de Composição de Endividamento (3)**	0,53	0,16
Soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante deduzidos do caixa e equivalentes de caixa / EBITDA	**Índice de Alavancagem Financeira (4)**	3,62	4,59

	Índices de Lucratividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado
EBITDA / Ativo total	**Retorno sobre Ativo Total (em %) (1)**	0,10	0,04
EBITDA / Patrimônio Líquido	**Retorno sobre Patrimônio Líquido (em %) (2)**	0,39	0,64
EBITDA / Receita Líquida	**Margem EBITDA Ajustado Líquida (em %) (3)**	0,19	0,19

Capitalização (R$ mil)	Saldo Histórico	Saldo Ajustado(2)
Empréstimos e Financiamentos – Circulante	5.374.897,00	5.374.897,00
Empréstimos e Financiamentos– Não Circulante	10.124.641,00	81.324.641,00
Patrimônio Líquido	10.763.695,00	6.643.941,72
Capitalização Total (1)	26.263.233,00	93.343.479,72

	Lucro (Prejuízo) líquido do Período	563.169,00	- 3.556.584,28
	(+ / -) Resultado Financeiro	- 3.497.689,00	- 7.617.442,28
	(+ / -) Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido	- 171.418,00	- 171.418,00
	(+) Depreciação	-	-
	EBITDA	4.232.276,00	4.232.276,00
	(+ / -) Outras Receitas/ Despesas Operacionais	- 183.283,00	- 183.283,00
	(+) Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-	-
	(+) Plano de Opção de Compra de Ações “Stock Option”	-	-
	EBITDA	4.232.276,00	4.232.276,00
	Receita líquida	22.850.243,00	22.850.243,00
EBITDA / Receita líquida.	**Margem EBITDA**	0,19	0,19
EBITDA Ajustado / Receita Líquida	**Margem EBITDA Ajustado**	0,19	0,19

(Em R$ mil)	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Empréstimos e financiamentos e debêntures - circulante	5.374.897,00	5.374.897,00
Empréstimos e financiamentos e debêntures - não circulante	10.124.641,00	81.324.641,00
Dívida Bruta(2)	15.499.538,00	86.699.538,00
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	182.592,00	67.262.838,72
Dívida Líquida(1)	15.316.946,00	19.436.699,28

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Fórmulas	Índices	31/12/2025	Índice Ajustado
Ativo Circulante + Ativo Não Circulante / Passivo Circulante + Passivo Não Circulante	Índice de Liquidez Geral	0,77	0,91
Ativo Circulante / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Corrente	1,01	8,82
Ativo Circulante - Estoque / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Seca	0,03	7,84
Disponibilidades / Passivo Circulante	Índice de Liquidez Imediata	0,00	7,81
Fórmulas			

	Índices de Liquidez	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Ativo circulante - Passivo circulante	**Capital Circulante Líquido (R$ mil) (1)**	168.614,00	97.774.141,53
Ativo circulante / Passivo circulante	**Índice de Liquidez Corrente (2)**	1,01	8,82
Ativo Circulante - Estoque / Passivo Circulante	**Índice de Liquidez Seca (3)**	0,03	7,84
Disponibilidades/Passivo Circulante	**Índice de Liquidez Imediata (4)**	0,00	7,81

	Índices de Atividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Receita líquida / Ativo total	**Índice de Atividade de Giro do Ativo Total (1)**	0,46	0,08
Saldo de contas a receber de clientes / Receita líquida	**Índice de Prazo Médio de Recebimento – dias (2)**	0,83	0,83

	Índices de Endividamento	Índice Efetivo	Índice Ajustado
Passivo circulante + Passivo não circulante / Ativo circulante + Ativo não circulante	**Índice de Endividamento Geral (1)**	0,22	1,10
Passivo circulante + Passivo não circulante / Patrimônio líquido	**Índice de Grau de Endividamento (2)**	-4,37	-10,88
Passivo circulante / Passivo circulante + Passivo não circulante	**Índice de Composição de Endividamento (3)**	0,48	0,10
Soma dos empréstimos e financiamentos circulante e não circulante deduzidos do caixa e equivalentes de caixa / EBITDA	**Índice de Alavancagem Financeira (4)**	0,00	-1,31

	Índices de Lucratividade	Índice Efetivo	Índice Ajustado
EBITDA / Ativo total	**Retorno sobre Ativo Total (em %) (1)**	-0,23	-0,04
EBITDA / Patrimônio Líquido	**Retorno sobre Patrimônio Líquido (em %) (2)**	0,77	0,38
EBITDA / Receita Líquida	**Margem EBITDA Ajustado Líquida (em %) (3)**	-0,50	-0,50

Capitalização (R$ mil)	Saldo Histórico	Saldo Ajustado(2)
Empréstimos e Financiamentos – Circulante	-	-
Empréstimos e Financiamentos– Não Circulante	-	103.600.000,00
Patrimônio Líquido	- 5.906.576,00	- 11.901.048,47
Capitalização Total (1)	- 5.906.576,00	91.698.951,53

	(Em R$ mil)	Índice Efetivo	Índice Ajustado
	Lucro (Prejuízo) líquido do Período	- 4.723.018,00	- 10.717.490,47
	(+ / -) Resultado Financeiro	- 100.919,00	- 6.095.391,47
	(+ / -) Imposto de Renda e Contribuição Social corrente e diferido	- 64.314,00	- 64.314,00
	(+) Depreciação	-	-
	EBITDA	- 4.557.785,00	- 4.557.785,00
	(+ / -) Outras Receitas/Despesas Operacionais	- 324.302,00	- 324.302,00
	(+) Perda com Valor Justo das Propriedades Para Investimentos	-	-
	(+) Plano de Opção de Compra de Ações "Stock Option"	-	-
	EBITDA	- 4.557.785,00	- 4.557.785,00
	Receita líquida	9.158.199,00	9.158.199,00
EBITDA / Receita líquida.	**Margem EBITDA**	- 0,50	- 0,50
EBITDA Ajustado / Receita Líquida	**Margem EBITDA Ajustado**	- 0,50	- 0,50

	(Em R$ mil)	Índice Efetivo	Índice Ajustado
	Empréstimos e financiamentos e debêntures - circulante	-	-
	Empréstimos e financiamentos e debêntures - não circulante	-	103.600.000,00
	Dívida Bruta[2]	-	103.600.000,00
	(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	21.251,00	97.626.778,53
	Dívida Líquida[1]	- 21.251,00	5.973.221,47

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios.

1. Atividades das Devedoras e do Avalista

1.1. Descrever sumariamente o histórico das Devedoras e do Avalista

Devedoras

SPE Diamond: A SPE Diamond foi constituída em 06 de agosto de 2020, sob a denominação de Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. A SPE Diamond tem como foco principal a incorporação e comercialização do Empreendimento Diamond.

SPE Trinity: A SPE Trinity foi constituída em 08 de fevereiro de 2024, sob a denominação de CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. A SPE Diamond tem como foco principal a incorporação e comercialização do Empreendimento Diamond.

Capretz Empreendimentos: A Capretz Empreendimentos é uma incorporadora e construtora com mais de 20 anos de atuação no setor imobiliário, com presença consolidada no interior do Estado de São Paulo e foco no desenvolvimento de empreendimentos residenciais.

Fundada em 2003, a companhia já entregou aproximadamente 750 mil m² de área construída e cerca de 2.500 unidades habitacionais, acumulando sólida experiência técnica, comercial e financeira ao longo de sua trajetória. Sua atuação concentra-se principalmente nos segmentos residencial econômico e médio padrão, com produtos estruturados para atender à demanda habitacional regional de forma eficiente e sustentável.

A Capretz Empreendimentos atua de forma verticalizada, participando de todas as etapas do ciclo imobiliário — desde a prospecção e aquisição de terrenos, desenvolvimento de produto, aprovação legal, construção, comercialização e repasse — o que proporciona maior controle sobre custos, prazos e desempenho de vendas.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelas Devedoras e pelos Avalistas e suas controladas

SPE Diamond: A SPE Diamond é uma sociedade que tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 4110-7/00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 6810-2/01) do empreendimento denominado "*Diamond Residencial*", composto por um condomínio residencial vertical, com 02 Torres de 17 pavimentos, (térreo + 17 pavimentos tipo), sendo todos com 08 apartamentos por pavimento contemplando 272 unidades, sendo 136 unidades com 78,59 m²; 68 unidades com 65,83 m²; e 68 unidades com 62,17 m², que serão implantadas no endereço localizado à Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, matrícula sob nº 3.862 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, inscrito no Cadastro Municipal sob nº 03.05.067.0005.001.

SPE Trinity: A SPE Trinity é uma Sociedade que tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 4110-7/00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 6810-2/01) do empreendimento denominado "CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA", composto por 02 torres residenciais com 192 apartamentos de 91,54m² aproximadamente, sendo 24 pavimentos tipo com 04 apartamentos por pavimento cada e térreo com área de uso comum e 01 torre residencial com 96 apartamentos de 73,89m² aproximadamente, sendo 24 pavimentos tipo com 04 apartamentos por pavimento cada e térreo com área de uso comum; no imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº 89.915 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba SP.

Capretz Empreendimentos: A Capretz Empreendimentos tem por objeto social (i) na sua matriz: Assessoria, consultoria e prestação de serviços de engenharia; intermediação na compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis; legalização e regularização de imóveis; compra e venda de imóveis; desenvolvimento urbano/loteamentos; incorporações e participações; construção de imóveis em geral, instalação e manutenção de sistemas de ar condicionado, impermeabilização em obras de engenharia civil, outras obras de acabamento da construção, obras de infraestrutura de loteamento e locação de equipamentos com ou sem mão de obra, atividades de publicidade, instalação de painéis publicitários e agenciamento de espaços para publicidades; e (ii) na sua filial: Escritório comercial, com atividades de publicidade, instalação de painéis publicitários e agenciamentos de espaços para publicidades; Prestação de serviços de gestão administração da propriedade imobiliária; e corretagem na compra e venda de avaliação de imóveis.

Atividades das Devedoras e da Capretz Empreendimentos

SPE Diamond: A SPE Diamond e sua controladora têm por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

A atuação da SPE Diamond e de sua controladora é dividida entre 2 (dois) segmentos, a saber, (i) o segmento de empreendimentos de médio e alto padrão, e (ii) o segmento de empreendimentos enquadrados no programa habitacional do governo federal MCMV, com foco em habitação popular para a classe média baixa.

SPE Trinity: A SPE Trinity e sua controladora têm por objeto a exploração do ramo de compra e venda de imóveis próprios, incorporação imobiliária, desmembramento e loteamento de terrenos e administração e consultoria de imóveis, prestação de serviços de engenharia e construção civil, aluguel de máquinas e equipamentos para construção civil, serviços combinados de escritório e apoio administrativo, e a participação como acionista ou sócia em outras sociedades empresárias e não empresárias.

A atuação da SPE Trinity e de sua controladora é dividida entre 2 (dois) segmentos, a saber, (i) o segmento de empreendimentos de médio e alto padrão, e (ii) o segmento de empreendimentos enquadrados no programa habitacional do governo federal MCMV, com foco em habitação popular para a classe média baixa.

Capretz Empreendimentos: Os empreendimentos de incorporação imobiliária da Capretz Empreendimentos com terceiros são estruturados por meio de participação em SPEs controladas indiretamente pela Capretz Empreendimentos. Tais SPEs compartilham, de forma significativa, das estruturas gerenciais e operacionais e dos custos corporativos, gerenciais e operacionais da Capretz Empreendimentos sendo, cada uma, vinculadas a um empreendimento imobiliário específico.

A Capretz Empreendimentos realiza tanto incorporações tradicionais, com ênfase especial em empreendimentos verticais e horizontais, quanto desenvolve projetos de engenharia e construção civil, desde a concepção até a execução, buscando garantir a qualidade das entregas e a conformidade com as normas técnicas.

Atualmente, a empresa opera em diversas cidades do interior paulista, como Rio Claro, Americana, Araçatuba e Santa Barbara d'Oeste.

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios das Devedoras e do Avalista

Não aplicável.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios das Devedoras e do Avalista

Não aplicável.

6. Controle e grupo econômico

6.1. Identificar o quotista ou grupo de quotistas controladores, indicando em relação a cada um deles:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Razão social/Nome	EMÍLIO CAPRETZ NETO
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	326.279.528-38
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	3.240
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	1%
percentual detido em relação ao total do capital social	1%
se participa de acordo de quotistas	N/A
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	11 de dezembro de 2024

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Razão social/Nome	CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	05.637.287/0001-89
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	320.760
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	99%
percentual detido em relação ao total do capital social	99%
se participa de acordo de quotistas	N/A
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Emílio Capretz Neto, brasileiro, possui 10.000.000 de quotas da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 100%.

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	11 de dezembro de 2024

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Razão social/Nome	EMÍLIO CAPRETZ NETO
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	326.279.528-38
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	10.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	1%
percentual detido em relação ao total do capital social	1%
se participa de acordo de quotistas	N/A
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	05 de fevereiro de 2024

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
Razão social/Nome	CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
nacionalidade	N/A
CPF/CNPJ	05.637.287/0001-89
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	9.900
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	99%
percentual detido em relação ao total do capital social	99%
se participa de acordo de quotistas	N/A
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	Emílio Capretz Neto, brasileiro, possui 10.000.000 quotas da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda., correspondente a 100%.
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	05 de fevereiro de 2024

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	
Razão social/Nome	EMÍLIO CAPRETZ NETO
nacionalidade	Brasileiro
CPF/CNPJ	326.279.528-38
quantidade de quotas detidas, por classe e espécie	10.000.000
percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	100%
percentual detido em relação ao total do capital social	100%
se participa de acordo de quotistas	N/A
se o quotista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador	N/A
se o quotista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País	N/A
data da última alteração	29 de janeiro de 2026

7. Assembleia geral e administração

7.1. Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando: a. principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado, b. se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: i. a periodicidade das avaliações e sua abrangência; ii. metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; iii. se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos, c. regras de identificação e administração de conflitos de interesses Governança, d. por órgão: i. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; ii. número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça iii. número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes, e. se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal e f. papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

SPE Diamond: A SPE Diamond, na forma de seu contrato social vigente, é administrada pelo Sr. Emílio.

SPE Trinity: A SPE Trinity, na forma de seu contrato social vigente, é administrada pelo Sr. Emílio.

Capretz Empreendimentos: A Capretz Empreendimentos, na forma de seu contrato social vigente, é administrada pelo Sr. Emílio.

(a) Políticas de indicação e preenchimento de cargos:

As Devedoras e a Capretz Empreendimentos não têm definidas políticas específicas de indicação e preenchimento de cargos, embora o façam em termos alinhados com o mercado ao qual é inserida, realizando análises criteriosas dos perfis de candidatos conforme atribuições do cargo.

(b) Mecanismos de avaliação de desempenho:

As Devedoras e a Capretz Empreendimentos adotam política específica de avaliação de desempenho de seus profissionais, mantendo vigente a preocupação com suas evoluções e com o desenvolvimento em termos satisfatórios das atividades de cada um de seus setores.

(c) Regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

As Devedoras e a Capretz Empreendimentos não adotaram, até o momento, procedimentos e/ou regras específicas para identificação e administração de conflitos de interesses, embora mantenham-se atentas à temática, visando sobretudo o não impacto negativo de tais conflitos às suas atividades.

(d) Indicação por órgão (i) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero; (ii) do número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça: (iii) do número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que as Devedoras e os Avalistas entendam relevantes.

As Devedoras e a Capretz Empreendimentos são todas administradas isoladamente pelo Sr. Emílio, sendo ele do gênero masculino e branco.

Não há membros agrupados por outros atributos de diversidade que as Devedoras e a Capretz Empreendimentos entendam relevantes.

Relacionamentos e Conflito de Interesses

(e) Objetivos específicos que as Devedoras e os Avalistas possuam com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado):

Não aplicável, pois não há, no momento, objetivos específicos que as Devedoras e a Capretz Empreendimentos possuam com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal (quando instalado).

(f) Papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima:

Não aplicável, pois não há, no momento, na estrutura das Devedoras e da Capretz Empreendimentos, designação específica para a função de avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

8. Remuneração dos administradores

8.2. Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA						
Exercício			**2023**	**2024**	**2025**	**2026 (Prevista)**
Órgão			**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**
nº de membros			N/A	1	1	1
nº de membros remunerados			N/A	1	1	1
Remuneração	N/A	**Benefícios diretos e indiretos**	N/A	7.060,00	13.662,00	19.452,00
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	**Bônus**	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	7.060,00	13.662,00	19.452,00

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA						
Exercício			**2023**	**2024**	**2025**	**2026 (Prevista)**
Órgão			**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**
nº de membros			N/A	N/A	1	1
nº de membros remunerados			N/A	N/A	1	1
Remuneração	N/A	**Benefícios diretos e indiretos**	N/A	N/A	4.554,00	19.452,00
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	**Bônus**	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções		N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal		N/A	N/A	4.554,00	19.452,00

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA						
Exercício			**2023**	**2024**	**2025**	**2026 (Prevista)**
Órgão			**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**	**Diretoria**
nº de membros			1	1	1	1
nº de membros remunerados			1	1	1	1
Remuneração	N/A	**Benefícios diretos e indiretos**	15.840,00	16.944,00	18.216,00	19.452,00
		Remuneração por participação em comitês	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Variável	**Bônus**	N/A	N/A	N/A	N/A
		Participação nos resultados/Participação em Metas e Resultados	N/A	N/A	N/A	N/A
		Remuneração por participação em reuniões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Comissões	N/A	N/A	N/A	N/A
		Outros	N/A	N/A	N/A	N/A
	Benefício Pós-Emprego		0	N/A	N/A	N/A
	Benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo		N/A	N/A	N/A	N/A

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA					
	Remuneração baseada em ações, incluindo opções	N/A	N/A	N/A	N/A
	Total de Remuneração do Conselho de Administração, Diretoria Estatutária e Conselho Fiscal	15.840,00	16.944,00	18.216,00	19.452,00

11. Transações com partes relacionadas

11.2. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
a. nome das partes relacionadas	N/A
b. relação das partes com a Devedora	N/A
c. data da transação	N/A
d. objeto do contrato	N/A
e. Devedora é credora ou devedora?	N/A
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2022	N/A
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	N/A
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
a. nome das partes relacionadas	N/A
b. relação das partes com o Avalista	N/A
c. data da transação	N/A
d. objeto do contrato	N/A
e. Avalista é credora ou devedora?	N/A
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2022	N/A
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	N/A
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	
a. nome das partes relacionadas	N/A
b. relação das partes com a Avalista	N/A
c. data da transação	N/A
d. objeto do contrato	N/A
e. Avalista é credora ou devedora?	N/A
f. montante envolvido no negócio (R$)	N/A
g. saldo existente em 31 de dezembro de 2022	N/A
h. montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir	N/A
i. garantias e seguros relacionados	N/A
j. duração	N/A
k. condições de rescisão ou extinção	N/A
l. natureza e razões para a operação	N/A
m. taxa de juros cobrada, se aplicável	N/A
n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	N/A
o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	N/A

12. Capital social e valores mobiliários

12.1. Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social:

Informações Sobre o Capital Social	Capital Emitido (RS)	Capital Subscrito	Capital Integralizado	Prazo para integralização do capital ainda não integralizado	Capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital	Títulos conversíveis em ações e condições para conversão
CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	10.000.000,00	10.000.000,00	10.000.000,00	0	0	0
PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	324.000,00	324.000,00	324.000,00	0	0	0
CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	10.000,00	10.000,00	10.000,00	0	0	0

12.3. Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando: a. identificação do valor mobiliário, b. quantidade, c. valor nominal global, d. data de emissão, e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social, f. restrições à circulação, g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor informando condições e efeitos sobre o capital social, h. possibilidade de resgate indicando hipóteses de resgate e fórmula de cálculo do valor de resgate, i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável, i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado - ii. juros - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos - • à alienação de determinados ativos - • à contratação de novas dívidas - • à emissão de novos valores mobiliários - • à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato, j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários e k. outras características relevantes

Não aplicável.

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com a Emissora.

Entre o Coordenador Líder e as Devedoras

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com as Devedoras.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com o Agente Fiduciário.

Entre o Coordenador Líder e a Instituição Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com a Instituição Custodiante.

Entre o Coordenador Líder e o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante.

Entre a Emissora e as Devedoras

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Emissora, seus controladores e integrantes do seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante ou vínculo societário com as Devedoras.

Entre a Emissora e o Agente Fiduciário

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário conforme emissões identificadas no Termo de Securitização, as quais a Emissora atua.

A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Agente Fiduciário.

Entre a Emissora e a Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com a Instituição Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Instituição Custodiante participa como instituição custodiante em outras emissões na qual a Emissora atua.

A Emissora e a Instituição Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Instituição Custodiante, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com a Instituição Custodiante.

Entre a Emissora e o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora mantém com Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante participa como escriturador ou agente liquidante em outras emissões na qual a Emissora atua.

A Emissora e o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços.

Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário da Emissora com o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante.

Entre as Devedoras e o Agente Fiduciário

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, as Devedoras e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com o Agente Fiduciário, conforme registrado na data deste Prospecto. O Agente Fiduciário e as Devedoras não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses.

Entre as Devedoras e a Instituição Custodiante

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, as Devedoras e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com a Instituição Custodiante, conforme registrado na data deste Prospecto. A Instituição Custodiante e as Devedoras não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses.

Entre as Devedoras e o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante

Além dos serviços prestados na presente oferta e qualquer relação comercial regular no curso normal dos negócios, as Devedoras e/ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico não possuem qualquer tipo de relação societária ou vínculo contratual significativo com o Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante, conforme registrado na data deste Prospecto. O Escriturador dos CRI ou Agente Liquidante e as Devedoras não identificaram quaisquer potenciais conflitos de interesse. Por essa razão, não foram implementados mecanismos para eliminar ou reduzir tais conflitos de interesses.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento pela Emissora das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição relacionadas à Emissão, incluindo a integralização dos CRI, fica condicionado à satisfação das condições abaixo descritas ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(ii) obtenção, por parte do Coordenador Líder, até a data do Anúncio de Início, de declaração da Emissora, atestando que é responsável pela veracidade, consistência, correção e suficiência (a) das informações prestadas em todos os documentos referentes à Emissão e à Oferta; e (b) das informações fornecidas aos investidores interessados em adquirir os CRI, durante todo o prazo de duração da Oferta;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica e recebimento, pelo Coordenador Líder, em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta dos parecer jurídico elaborado pelo assessor legal do Coordenador Líder ("*Legal Opinion* do Coordenador Líder"), cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder, e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* do Coordenador Líder final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) conclusão do processo de diligência jurídica e recebimento, pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a minuta dos parecer jurídico elaborado pelo assessor legal da Securitizadora ("*Legal Opinion* da Securitizadora"), cujos termos sejam satisfatórios à Securitizadora, e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* da Securitizadora final assinada, atestando, entre outras questões (a) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Oferta, (b) 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(v) cumprimento pela Emissora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato de Distribuição e nos demais documentos relativos à Oferta conforme tais obrigações devem ser cumpridas anteriormente à data em que o Coordenador Líder deve cumprir com as suas obrigações assumidas no presente Contrato de Distribuição;

(vi) na data do Anúncio de Início, todas as declarações prestadas pela Emissora, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas, em termos considerados satisfatórios pelo Coordenador Líder, salvo se, a exclusivo critério do Coordenador Líder, eventual inveracidade, incorreção, incompletude ou imprecisão não gerar um efeito material adverso para o Coordenador Líder;

(vii) fornecimento pela Emissora de cópia de seus atos constitutivos e demais documentos societários que comprovem sua regular atuação, os poderes de seus representantes e a autorização para a realização da Oferta;

(viii) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(ix) obtenção do registro automático da Oferta perante a CVM;

(x) registro dos CRI na B3, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário;

(xi) cumprimento pelas Devedoras e pelas demais partes de todas as suas respectivas obrigações constantes das normas da CVM e da ANBIMA, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 11 e seguintes, além das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicáveis; e

(xii) inexistência de decisão judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis (em conjunto, as "Leis Anticorrupção"), pelas Devedoras e/ou suas Afiliadas, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, e inexistência de veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, na opinião do Coordenador Líder, possam prejudicar a Oferta.

14.2. Demonstrativo dos Custos da Oferta

As Despesas dos CRI serão pagas diretamente pela Emissora, por conta e ordem das Devedoras, conforme o caso, com os recursos oriundos da integralização dos CRI e descontados do preço de integralização das Notas comerciais. As Despesas dos CRI estão descritas abaixo indicativamente:

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Fee de Sucesso	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 40.000,00 (por série)	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18
Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67
Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36
Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20
Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 62.958,62**

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

15.1. Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da seção "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que, se encontra disponível para consulta no seguinte *website:* https://provinciasecuritizadora.com.br/.

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.

15.2. Demonstrações Financeiras da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei nº 6.404, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025, podem ser encontradas no seguinte *website*: https://provinciasecuritizadora.com.br/.

15.3. Demonstrações Financeiras das Devedoras

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas das Devedoras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025 estão anexas a este Prospecto como Anexo I.

15.4. Autorizações Societárias

15.4.1 Autorização Societária da Emissora

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 ("Autorização Societária da Emissora"). A Autorização Societária da Emissora encontra-se anexas ao presente Prospecto no Anexo II.

15.4.2 Autorização Societária das Devedoras

A emissão das Notas Comerciais – SPE Diamond bem como a outorga das respectivas Garantias, conforme o caso, foi aprovada de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da SPE Diamond, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais da SPE Diamond; (ii) a constituição das Garantias da SPE Diamond, conforme aplicável; e (iii) a autorização aos administradores da SPE Diamond para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Notas Comerciais – SPE Diamond, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão – SPE Diamond, bem como à constituição das Garantias das Notas Comerciais – SPE Diamond, conforme aplicável ("Autorização Societária da SPE Diamond"). A Autorização Societária da SPE Diamond encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo III.

A emissão das Notas Comerciais – SPE Trinity, bem como a outorga das respectivas Garantias, conforme o caso, foi aprovada de acordo com a Ata de Reunião de Sócios da SPE Trinity, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais da SPE Trinity; (ii) a constituição das Garantias da SPE Trinity, conforme aplicável; e (iii) a autorização aos administradores da SPE Trinity para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão das Notas Comerciais – SPE Trinity, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão – SPE Trinity, bem como à constituição das Garantias das Notas Comerciais – SPE Trinity, conforme aplicável ("Autorização Societária da SPE Trinity"). A Autorização Societária da SPE Trinity encontra-se anexa ao presente Prospecto no Anexo III.

15.4.3 Autorização Societária da Capretz Empreendimentos

A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base na autorização conferida aos representantes legais da Capretz Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7ª de seu contrato social, aprovado pelo 17º Instrumento Particular de Alteração e de Consolidação do Contrato Social, realizado em 29 de janeiro de 2026, o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.097.704/26-9 em 19 de fevereiro de 2026.

15.5. Estatuto Social da Securitizadora e Contrato Social das Devedoras e da Capretz Empreendimentos

Estatuto Social da Securitizadora

O estatuto social da Securitizadora encontra-se anexo ao presente Prospecto no Anexo IV.

Contrato Social das Devedoras e da Capretz Empreendimentos

Os contratos sociais das Devedoras e da Capretz Empreendimentos encontram-se anexos ao presente Prospecto no Anexo V.

15.6. Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: https://provinciasecuritizadora.com.br/.

15.7. Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis

Os Termos de Emissão forão celebrados entre a Emissora, a respectiva Devedora e os Avalistas, por meio do qual foram colocadas de forma privada, as respectivas Notas Comerciais, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais aos CRI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar,
Cidade Monções, CEP 04.571-925, São Paulo - SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br
(esse último para preço unitário do ativo)

2. COORDENADOR LÍDER

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 – 4º andar – Vila Nova Conceição – São Paulo – SP
At: Gustavo Friozzi Tonetti
Telefone: (11) 3513 – 3104
E-mail: coordenadorlider@oslodtvm.com

3. ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI E OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, 1.108, 10º andar
CEP 04.547-004, São Paulo – SP
At.: Erik Frederico Oioli // José Alves Ribeiro Júnior
Telefone: (11) 3043-4999
www.vbso.com.br
E-mails: erik@vbso.com.br // jribeiro@vbso.com.br

4. ASSESSOR LEGAL DAS DEVEDORAS

OLIVEIRA & PAOLUCCI ADVOGADOS

Rua Helena, nº 335, cj. 81CEP 04.552-050,
São Paulo – SP
At.: Amauri de Oliveira / Luciano Paolucci
Telefone: (11) 3845-0982
www.oliveirapaolucci.com.br
E-mail: amauri@oliveirapaolucci.com.br / luciano@oliveirapaolucci.com.br

5. DEVEDORAS

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Endereço: Rua 1 JE, Box 32 CXPST 478, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro - SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

6. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

7. AUDITORES INDEPENDENTES

Das Devedoras:

VAC AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Vergueiro, 3558, 1º andar, Vila Mariana
CEP 04.102-001
Telefone: (11) 3061-0101
E-mail: Ricardo.patine@vac-audit.com.br
Vac-audit.com.br

Da Emissora e do Patrimônio Separado

BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES – SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA
Rua Major Quedinho, nº 90, 3º andar, Centro,
CEP 01.050-030, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3848-5880
E-mail: contato@bdo.com.br
www.bdo.com.br

8. AVALISTAS

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

EMÍLIO CAPRETZ NETO

Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto
CEP 13.506-898, Rio Claro – SP
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que se encontra registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

DECLARAÇÃO DA OFERTANTE

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das suas informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) este Prospecto e o Termo de Securitização contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI a serem ofertados, da Emissora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas pela Emissora, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado e quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo os montantes dos Fundos de Recursos e o valor recebido em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI; e

(vi) verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o assessor legal da Oferta, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, com o assessor legal, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) este Prospecto contém todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, das Devedoras e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não aplicável.

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO AO CÓDIGO ANBIMA

18.1 Informações Adicionais dos CRI da 1ª Série

Fluxograma da Operação, incluindo todas as etapas da estruturação da Oferta, com identificação das partes envolvidas e do fluxo financeiro.

Abaixo, o fluxograma da estrutura da securitização dos Créditos Imobiliários, por meio da Emissão dos CRI da 1ª Série:

1. As Devedoras emitem as respectivas Notas Comerciais, por meio dos Termos de Emissão, em favor da Securitizadora;

2. A Securitizadora emite as CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais;

3. A Securitizadora emite os CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado com o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM nº 60 e da Lei 14.430/22;

4. Os CRI da 1ª Série serão objeto de oferta pública coordenada pelo Coordenador Líder;

5. A Securitizadora recebe o valor de integralização dos CRI da 1ª Série pelos Investidores; e

6. A Securitizadora transfere os recursos das integralizações dos CRI da 1ª Série à Devedora, a título de integralização das respectivas Notas Comerciais da 1ª Série.

Duration do Título de Securitização

Os CRI da 1ª Série têm *duration* equivalente a 3,909 anos, calculado a partir de 24 de abril de 2026.

18.2. Informações Adicionais das Devedoras

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação dos devedores e de suas subsidiárias, se houver

A SPE Diamond atua no desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Diamond Residencial.

A SPE Trinity atua no desenvolvimento, construção e comercialização do Empreendimento Residencial Trinity.

Processos Produtivos:

Os processos produtivos das Devedoras envolvem uma cadeia integrada de atividades que vão desde a aquisição de terrenos até a entrega final das Unidades aos respectivos clientes. As Devedores adotam práticas de gestão de projetos de engenharia que incluem:

Planejamento e Aprovação de Projetos: realizam um estudo detalhado de viabilidade econômica e técnica, seguido da aprovação dos projetos junto às autoridades locais, assegurando o cumprimento de todas as regulamentações urbanísticas e ambientais.

Execução de Obras: as construções são realizadas com o acompanhamento de uma equipe de engenharia altamente qualificada, utilizando tecnologias avançadas e métodos construtivos modernos que garantem a qualidade e a durabilidade dos empreendimentos.

Sustentabilidade: incorporam práticas sustentáveis em seus processos produtivos, como a gestão eficiente de resíduos, o uso de materiais de construção ecoeficientes, e a implementação de soluções que promovem a eficiência energética e o menor impacto ambiental.

Comercialização e Relacionamento com Clientes: abordagem de vendas personalizada, oferecendo aos clientes atendimento diferenciado e suporte em todas as etapas, desde a escolha da Unidade até o pós-venda, garantindo a satisfação e a fidelização do cliente.

Mercado de Atuação:

As Devedoras operam predominantemente no mercado imobiliário no interior do estado de São Paulo, uma área caracterizada por seu alto crescimento econômico e forte demanda por imóveis residenciais e comerciais. O Grupo Econômico das Devedoras possui uma sólida reputação no mercado, reconhecida pela entrega de empreendimentos de alta qualidade e pelo cumprimento rigoroso dos prazos de entrega.

Os Empreendimentos estão em construção em cidades em amplo desenvolvimento, tendo como clientes os residentes nas respectivas cidades, além dos investidores das cidades vizinhas A estratégia da empresa é focada na expansão de sua atuação em áreas emergentes, acompanhando as tendências de crescimento demográfico e urbano na região.

As Devedoras também acompanham de perto as condições macroeconômicas, ajustando sua estratégia de negócios conforme as flutuações do mercado imobiliário, garantindo assim a sustentabilidade e o crescimento contínuo da empresa.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios das Devedoras

Mudanças Políticas ou Regulatórias

As Devedoras podem ser material e adversamente afetada por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores macroeconômicos cruciais, tais como:

Expansão ou Contração da Economia Brasileira: As taxas de crescimento do PIB influenciam diretamente a demanda por novos empreendimentos imobiliários. Em períodos de expansão econômica, as Devedoras tendem a observar um aumento na procura por imóveis, enquanto em tempos de contração, a demanda pode diminuir, afetando as vendas e o fluxo de caixa da empresa.

Inflação: A inflação impacta tanto os custos de construção quanto o poder de compra dos consumidores. No entanto, toda a carteira de contratos e a tabela de vendas das Devedoras são corrigidas, no mínimo, pela inflação, o que ajuda a proteger a empresa contra perdas de valor real. Ainda assim, a alta inflação pode elevar os custos dos materiais de construção e da mão de obra, pressionando as margens de lucro.

Taxas de Câmbio: As flutuações nas taxas de câmbio podem afetar o custo de insumos importados e influenciar o interesse de investidores estrangeiros no mercado imobiliário brasileiro, embora a operação das Devedoras seja predominantemente interna.

Taxas de Juros: O aumento das taxas de juros pode tornar o financiamento imobiliário mais caro para os consumidores, reduzindo a demanda por novos imóveis. Para a empresa, isso também pode aumentar o custo do capital, dificultando o financiamento de novos projetos.

Aumento do Desemprego: Níveis mais altos de desemprego podem reduzir a confiança do consumidor e sua capacidade de adquirir imóveis, impactando negativamente as vendas e a ocupação dos empreendimentos das Devedoras.

Mudanças nas Leis Fiscais e Tributárias: Alterações na legislação fiscal e tributária podem impactar diretamente os custos operacionais e a rentabilidade dos projetos das Devedoras. Mudanças na tributação de propriedades, nas alíquotas de impostos sobre a construção ou em incentivos fiscais podem afetar a viabilidade econômica de novos empreendimentos.

Liquidez dos Mercados Financeiros e de Capitais Domésticos: A disponibilidade de crédito e a liquidez dos mercados de capitais são essenciais para o financiamento dos projetos imobiliários das Devedoras. Restrições de crédito ou crises de liquidez podem dificultar o acesso a financiamentos e atrasar ou inviabilizar novos lançamentos.

Restrições nas Remessas de Fundos ao Exterior: Embora as Devedoras tenham um foco principalmente local, qualquer restrição na remessa de fundos ao exterior pode afetar a confiança dos investidores estrangeiros no mercado brasileiro, reduzindo investimentos no setor imobiliário.

Outros Fatores Políticos, Sociais e Econômicos: Fatores como instabilidade política, crise de confiança no governo, e eventos sociais ou econômicos adversos podem aumentar a volatilidade do mercado e impactar negativamente os negócios das Devedoras.

Desastres Naturais ou de Origem Humana

Incêndios, desastres naturais ou de origem humana, e danos ambientais podem causar danos significativos aos empreendimentos das Devedoras, prejudicando suas instalações e propriedades. Para mitigar esses riscos, todas as obras das Devedoras possuem seguro de risco e engenharia, que cobrem danos imprevistos durante a execução dos projetos. Mesmo assim, esses eventos podem provocar atrasos nos projetos, aumento nos custos e possíveis perdas financeiras. A ocorrência de tais eventos imprevistos podem ter um efeito material adverso nos resultados operacionais das Devedoras.

Regulamentação

As Devedoras estão sujeitas à regulamentação federal, estadual e municipal relacionada ao desenvolvimento e execução de suas atividades, incluindo aspectos ambientais e urbanísticos. Essas regulamentações podem impor contingências e custos adicionais para o cumprimento das normas, afetando potencialmente a rentabilidade dos projetos. Além disso, mudanças nas regulamentações ambientais podem impactar a viabilidade e o cronograma de novos empreendimentos.

Contratos relevantes celebrados pelas Devedoras

Não foram celebrados contratos relevantes pelas Devedoras e/ou suas controladas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.

Informações sobre o impacto nos indicadores financeiros das Devedoras e da Capretz Empreendimentos referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI da 1ª Série, quando houver dados públicos para cálculo

Vide item 12.4 deste Prospecto.

Impacto nos indicadores financeiros das Devedoras e da Capretz Empreendimentos referentes à dívida que será emitida para lastrear os CRI da 1ª Série

Conforme indicado do item 12.4, na página 45 deste Prospecto.

Carta conforto e/ou manifestação escrita dos auditores independentes das Devedoras acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pelas Devedoras

Não foi contratada carta conforto acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto relativas às demonstrações financeiras publicadas pelas Devedoras.

19. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Afiliadas":	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente Fiduciário":	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** conforme qualificada no preâmbulo.
"Agente Liquidante" ou "Escriturador dos CRI"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista no Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond":	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, do Imóvel – SPE Diamond a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
"Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel – SPE Trinity, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Alienação Fiduciária dos Imóveis":	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond":	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Diamond a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Diamond, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
"Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity":	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Trinity, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Trinity, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity
"Amortização Extraordinária Obrigatória":	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do Termo de Securitização.
"ANBIMA":	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Assembleia Especial dos Titulares dos CRI":	As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15 e seguintes do Termo de Securitização.
"Atualização Monetária":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização.

"Aval"	Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos dos Termos de Emissão.
"Avalistas":	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente**,** (i) **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89; e (ii) **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898.
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Depositário" ou "QI SCD S.A.":	Significa a QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05402-500.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	Significa, quando em conjunto, as cédulas de crédito imobiliário fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária – SPE Diamond":	Significa a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Diamond oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Diamond e os adquirentes, constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Cessão Fiduciária – SPE Trinity":	Significa a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Trinity, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Trinity e os adquirentes, constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Cessão Fiduciária"	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária – SPE Diamond e a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"CETIP 21":	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
"Código Civil":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.

"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Condição Suspensiva"	Significa, para os fins do artigo 125 e seguintes do Código Civil, a quitação integral e definitiva da Dívida Onerosa e a consequente liberação do Ônus Existente.
"Condições Precedentes para Início da Oferta":	Significa as condições precedentes para início da Oferta, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
"Conta da SPE Diamond":	Significa a conta corrente nº 7148-X, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Diamond ou outra conta indicada pela SPE Diamond, desde que de sua titularidade.
"Conta da SPE Trinity":	Significa a conta corrente nº 7285-0, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Trinity ou outra conta indicada pela SPE Trinity, desde que de sua titularidade.
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente nº 97209-2, agência 2419, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Conta Vinculada da SPE Diamond":	Significa a conta corrente vinculada nº 3978132-2, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Diamond, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Conta Vinculada da SPE Trinity":	Significa a conta corrente vinculada nº 7480073-0, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Trinity, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contas Vinculadas":	Significa, em conjunto, a Conta Vinculada da SPE Diamond e a Conta Vinculada da SPE Trinity.
"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond":	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity":	Significa a *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond":	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças",* a ser celebrado entre os atuais sócios da SPE Diamond, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Diamond, por meio do qual os atuais sócios da SPE Diamond outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity":	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre os atuais sócios da SPE Trinity, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Trinity, por meio do qual os atuais sócios da SPE Trinity outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
"Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Diamond.

"Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis":	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond e o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, as Devedoras e os Avalistas, para formalização da distribuição e Oferta dos CRI.
"Contratos de Venda e Compra"	Significa quaisquer compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, celebrados entre uma Devedora e os respectivos adquirentes decorrentes da comercialização de uma Unidade Autônoma.
"Coordenador Líder":	Significa a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.
"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários":	Significa, em conjunto, os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, as quais conferirão direito de crédito à Emissora em face das Devedoras, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pelas Devedoras, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias, os Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Termos de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável, os quais são devidamente representados pelas respectivas CCI.
"CRI da 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 3ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 4ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 5ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª (quinta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI":	Significa, em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas respectivas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade das Devedoras, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou das Devedoras, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Aniversário”:	Significa cada data de aniversário dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II do Termo de Securitização.
“Data de Emissão”:	Significa a data de emissão dos CRI, a saber, 24 de abril de 2026.
“Data de Início da Rentabilidade”	Significa a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI.
“Data de Integralização”:	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
“Destinação dos Recursos”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 332 deste Prospecto
“Devedoras”:	Significa, em conjunto, a SPE Diamond e a SPE Trinity.
“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:	Significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.
“Direitos Creditórios”:	Significa a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pelas Devedoras, dos Empreendimentos, mediante comercialização das Unidades Autônomas, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pelas Devedoras, das Contas Vinculadas.
“Dívida Onerosa”	Significa as dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36.
“Documentos Comprobatórios”:	Significa, em conjunto, os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras, os Relatórios de Medição apresentados pelo Agente de Medição, as notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), os comprovantes de pagamento e o cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
“Documentos da Operação”:	Significa, quando mencionados em conjunto, (i) os Termos de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos documentos listados nos demais itens; (ix) este Prospecto; (x) a lâmina da Oferta; e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
“Emissão”:	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, em 5 (cinco) séries.
“Empreendimento Diamond”:	Significa o empreendimento denominado “*Diamond Residencial*”, em desenvolvimento pela SPE Diamond no Imóvel – SPE Diamond.
“Empreendimento Trinity”:	Significa o empreendimento denominado “*Residencial Trinity*”, em desenvolvimento pela SPE Trinity no Imóvel – SPE Trinity.
“Empreendimentos”	Significa, em conjunto, o Empreendimento Diamond e o Empreendimento Trinity.
“Escritura de Emissão de CCI”:	Significa o “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob Forma Escritural*”, celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.

"Escriturador das Notas Comerciais"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Significa quaisquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 do Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais previstos no item 10.9 deste Prospecto.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais previstos no item 10.9 deste Prospecto.
"Fundos de Recursos":	Significa, em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
"Garantias":	Significa, em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária.
"Imóvel – SPE Diamond":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, de titularidade da SPE Diamond.
"Imóvel – SPE Trinity":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 89.915, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, de titularidade da SPE Diamond.
"Imóveis":	Significa, em conjunto, o Imóvel – SPE Diamond e o Imóvel – SPE Trinity.
"Instituição Custodiante":	Significa a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50
"Instrumentos de Garantias":	Significa, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária.
"Investidores Profissionais":	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
"Investidores Qualificados":	Significa os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
"IPCA":	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"JUCESP":	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei nº 10.931":	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430":	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei nº 9.514":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção":	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010.
"MDA":	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Notas Comerciais – SPE Diamond":	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 4 (quatro) séries, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.

"Notas Comerciais – SPE Trinity":	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 5 (cinco) séries, da 1ª (primeira) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Notas Comerciais":	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais – SPE Diamond e as Notas Comerciais – SPE Trinity.
"Obrigações Garantidas – SPE Diamond":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Diamond perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Diamond; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Diamond, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, observada a Condição Suspensiva, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias, observada a Condição Suspensiva, ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas – SPE Trinity":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Trinity perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Trinity; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Trinity, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas":	Significa, em conjunto, as Obrigações Garantidas – SPE Diamond e a Obrigações Garantidas – SPE Trinity.
"Oferta":	Significa as ofertas públicas de cada série dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus Existente"	Significa (i) a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel – SPE Diamond, (ii) a alienação fiduciária das quotas da SPE Diamond, e (iii) a cessão fiduciária existente sobre os recebíveis oriundos do Empreendimento Diamond, constituídas pela SPE Diamond, em garantia da Dívida Onerosa.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.

"Período de Capitalização":	Significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicada pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em vigor.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sendo que o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"SPE Diamond"	Significa a **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08.
"SPE Trinity"	**CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01.
"Termo de Emissão – SPE Diamond":	Significa o "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" a ser celebrado entre a SPE Diamond, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Diamond foram emitidas.
"Termo de Emissão – SPE Trinity":	Significa o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" a ser celebrado entre a SPE Trinity, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Trinity foram emitidas.
"Termos de Emissão":	Significa, em conjunto, o Termo de Emissão – SPE Diamond e o Termo de Emissão – SPE Trinity.
"Titulares dos CRI":	Significa os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados.
"Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond":	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Diamond, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Diamond.

“Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity”:	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Trinity, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Trinity.
“Unidades Autônomas”	Significa, em conjunto, as Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond e as Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity.
“Valor Nominal Unitário”:	Significa o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
“Valor Nominal Unitário Atualizado”:	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário.
“Valor Total da Emissão”:	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão, de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPREM
construtora
CRECI: 20203-J
CREA: 0813518

ANEXOS

ANEXO I	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS
ANEXO II	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA E ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA
ANEXO III	APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DAS DEVEDORAS
ANEXO IV	CONTRATOS SOCIAIS DAS DEVEDORAS
ANEXO V	TERMO DE SECUTIRIZAÇÃO E SEU ADITAMENTO
ANEXO VI	NOTAS COMERCIAIS DAS DEVEDORAS E SEUS ADITAMENTOS
ANEXO VII	DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

31 DE DEZEMBRO DE 2025

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

CONTEÚDO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES 3

Balaço Patrimonial 7

Demonstração do Resultado do Exercício 8

Demonstração do Resultado Abrangente 9

Demonstração da Mutação do Resultado do Patrimônio Líquido 10

Demonstração do Fluxo de Caixa 11

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 12

.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Quotistas da
PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Indaiatuba - SP

OPINIÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

Examinamos as demonstrações financeiras da PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. ("Empresa"), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

BASE PARA OPINIÃO COM RESSALVA

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.
Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Limitação nos saldos de abertura

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, e consequentemente não emitimos opinião sobre elas. Além disso, as análises adicionais desenvolvidas, decorrentes de uma primeira auditoria, sobre transações e valores que compõem os saldos de 31 de dezembro de 2024, conforme determina a NBC TA 510 – Trabalhos iniciais, saldos iniciais, não foram suficientes para assegurar que tais saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

ÊNFASES

Reconhecimento de receitas – aplicação da NBC TG 47

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2.1 e 3 (l), as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 7, que descreve que a Empresa mantém saldos e realiza transações relevantes com partes relacionadas, em condições específicas. Nossas conclusões não estão ressalvadas em relação a esse assunto.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;

- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de abril de 2026.

VAC Auditores Independentes
CRC 2SP027296/O-2



Ricardo José Patine Filho
Sócio
CRC 1SP252050/O-9

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Balaço Patrimonial
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	182.592	183.747
Contas a receber de clientes	5	1.287.641	-
Imóveis a comercializar	6	15.079.547	8.594.191
Impostos a recuperar		-	786
		16.549.780	**8.778.724**
Ativo não circulante			
Contas a receber de clientes	5	17.561.264	-
Partes relacionadas	7	7.420.940	5.227.442
		24.982.204	**5.227.442**
Total do ativo		**41.531.984**	**14.006.166**

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
PASSIVO			
Passivo circulante			
Empréstimos e financiamentos	8	5.374.897	-
Fornecedores	9	5.494.124	1.697.830
Obrigações trabalhistas e sociais	10	116.977	36.383
Obrigações tributárias	11	141.234	41.582
Partes relacionadas	7	2.917.423	-
Tributos diferidos	14	55.006	-
Outros débitos		2.110.759	171.125
		16.210.420	**1.946.920**
Passivo não circulante			
Partes relacionadas	7	-	326.596
Empréstimos e financiamentos	8	10.142.641	-
Adiantamento de clientes	12	1.437.618	1.406.474
Obrigações tributárias	14	635.471	-
Tributos diferidos	14	833.056	125.649
Credores a pagar por aquisição de imóveis	13	1.020.000	-
Outros débitos		507.083	-
		19.932.766	**1.858.719**
Patrimônio líquido	*17*		
Capital social		324.000	324.000
Reserva de lucros		10.439.695	9.876.527
		10.763.695	**10.200.527**
Total do passivo e patrimônio líquido		**41.531.984**	**14.006.166**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Demonstração do Resultado do Exercício
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
Receitas de venda de imóveis	18	22.850.243	7.311.444
Custo de imóveis vendidos	19	(16.366.874)	(2.329.651)
Resultado operacional bruto		**6.483.369**	**4.981.793**
Despesas gerais e administrativas	20	(1.591.970)	(281.218)
Despesas com vendas	21	(272.326)	(277.558)
Despesas tributárias		(203.514)	(132.031)
Outras receitas e despesas operacionais	22	(183.283)	174.793
Lucro antes do resultado financeiro		**4.232.276**	**4.465.779**
Receitas financeiras	23	559.425	77.312
Despesas financeiras	23	(4.057.114)	(51.464)
Lucro antes do Imposto de renda e contribuição social		**734.587**	**4.491.627**
Impostos de renda e contribuição social sobre o lucro líquido - corrente		(553.923)	(66.232)
Impostos de renda e contribuição social sobre o lucro líquido - Diferido		382.505	-
Lucro líquido do exercício		**563.169**	**4.425.395**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024

Valores apresentados em reais

	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
Lucro líquido do exercício	563.169	4.425.395
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	563.169	4.425.395

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Demonstração da Mutação do Resultado do Patrimônio Líquido
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024

Valores apresentados em reais

	Capital social	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023 - não auditado	**324.000**	**-**	**-**	**324.000**
Ajuste de exercícios anteriores	-	5.451.132	-	5.451.132
Lucro líquido do exercício	-	-	4.425.395	4.425.395
Lucros retidos	-	4.425.395	(4.425.395)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024 - não auditado	**324.000**	**9.876.527**	**-**	**10.200.527**
Ajuste de exercícios anteriores	-	(1)	-	(1)
Lucro líquido do exercício	-	-	563.169	563.169
Reserva de avaliação patrimonial		-	-	-
Lucros retidos	-	563.169	(563.169)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2025	**324.000**	**10.439.695**	**-**	**10.763.695**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
Demonstração do Fluxo de Caixa
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do exercício	**563.169**	**4.425.395**
Ajustes para:		
Juros sobre empréstimos e financiamentos	4.364.889	
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	2.539.617	-
Ajuste a valor presente dos promitentes	1.840.737	-
Tributos diferidos	762.413	125.649
	10.070.825	**4.551.044**
(Aumento) / diminuição dos ativos		
Contas a receber	(23.229.259)	-
Imóveis a comercializar	(6.485.356)	(2.831.529)
Impostos a recuperar	786	(786)
Aumento / (diminuição) dos passivos		
Fornecedores	3.796.294	1.697.830
Obrigações trabalhistas e sociais	80.594	36.383
Obrigações tributárias	735.123	41.582
Adiantamento de clientes	31.143	1.406.474
Outras contas a pagar	3.466.717	183.595
Fluxo de caixa líquido decorrente das atividades operacionais	**(11.533.133)**	**5.084.593**
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação (pagamentos) empréstimos com terceiros	11.134.649	-
Captação (pagamentos) de operações com partes relacionadas	397.329	(4.900.846)
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	**11.531.978**	**(4.900.846)**
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	**(1.155)**	**183.747**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	183.747	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	182.592	183.747
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	**(1.155)**	**183.747**

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. ("Pedra Azul" ou "Empresa") é uma sociedade empresária limitada de propósito específico, constituída em 08 de junho de 2022, com sede na cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, conforme contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária e a comercialização de unidades imobiliárias, sendo responsável pelo desenvolvimento do empreendimento residencial denominado "Diamond Residencial", localizado no município de Rio Claro – SP. O empreendimento consiste na construção de condomínio residencial vertical composto por duas torres, totalizando 272 unidades habitacionais, conforme memorial de incorporação.

A Empresa encontra-se em fase de construção do referido empreendimento, cujas obras tiveram início em novembro de 2024 e cuja conclusão está prevista para novembro de 2027, sendo suas atividades concentradas na incorporação, construção e comercialização das unidades imobiliárias vinculadas ao projeto.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇOES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3 (k), alinhado com o Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).
As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Empresa em 15 de abril de 2026.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

2.3 Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- *Custos orçados dos empreendimentos*

  São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 18.

- *Tributos e demandas administrativas ou judiciais*

  A Empresa está sujeita, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

- *Valor justo de instrumentos financeiros*

  Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

- *Provisão para perda esperada de crédito e distratos*

  A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa para perda esperada é a abordagem simplificada.

- *Provisão para redução ao valor recuperável*

  A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar e imobilizado.

- *Provisões para garantia*

  A Empresa presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir no empreendimento imobiliário vendido, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇOES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações financeiras estão descritas a seguir.

a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio do resultado; e (iii) valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de impairment)

(i) Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

(ii) Ativos não financeiros (ativos tangíveis e intangíveis)

No fim de cada exercício, a Empresa revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Empresa calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

A Administração da Empresa não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

c) Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de remuneração de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

d) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Empresa é mensurado com base no valor justo/ Valor Geral de Vendas - ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de credores de imóveis a pagar no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente.

No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Empresa ("permuta financeira"), quando existentes, o valor do terreno adquirido pela Empresa é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários e revisada periodicamente.

e) Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável ***(impairment)*** acumuladas. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos no resultado.

(ii) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Empresa e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido reposto por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(iii) Depreciação

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de item do imobilizado, conforme as taxas mencionadas abaixo já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Empresa possue uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

g) Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como credores de imóveis a pagar – permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 12.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando os recursos advêm de eventos passados, e que a Empresa tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em seu favor e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como como custo ou despesa com pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Empresa tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser mensurada de maneira confiável.

A Empresa não concede benefícios de longo prazo, tais como: (i) benefícios pó-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); (iii) benefícios de rescisão de contrato de trabalho; e (iv) remuneração baseada em ações.

j) Imposto de renda e contribuição social

- *Correntes*

A Empresa optou pelo regime de Lucro Presumido e, adicionalmente, efetuou a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação (RET), no qual a carga tributária incide sobre a receita bruta à razão de 1,92% referente ao Imposto de Renda e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, acrescida de 2,08% correspondente ao PIS e à Cofins, totalizando 4% sobre as receitas.

- *Diferidos*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

k) Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas
Nas vendas de unidades concluídas, quando aplicável, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
Nas vendas de unidades não concluídas
A Empresa adota a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado nos seguintes tipos de modelo de negócios:

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;
- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento; e

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

l) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar.

A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Para essa análise, a Empresa utiliza como premissa básica a aplicação de um percentual obtido na relação entre distratos/vendas comparada a toda sua base ativa de contratos não repassados. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

m) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

n) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (impairment) reconhecidas nos ativos financeiros.

Os ganhos e perdas cambiais são reportados em uma base líquida.

o) Informação por segmento

A Empresa é voltada basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Empresa, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

p) Novos normativos contábeis

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Empresa não adotou as seguintes normas na preparação destas demonstrações financeiras.

(i) IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais:

As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.

- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Empresa ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A administração também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como ‘outros’.

(ii) Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras

- Classificação e mensuração de instrumentos financeiras (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a administração espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas Demonstrações financeiras.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Bancos	182.592	183.747
	182.592	**183.747**

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Unidades em construção	23.638.955	-
Provisão de distrato (i)	(2.539.617)	-
PEC (Perdas Estimadas com Crédito) (ii)	(409.695)	-
Ajuste a valor presente (iii)	(1.840.737)	-
	18.848.906	**-**
Circulante	**1.287.641**	**-**
Não circulante	**17.561.264**	**-**

i) Refere-se à provisão para distratos em linha que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita, através do histórico de distratos da Empresa ou do Grupo, caso ainda não haja histórico suficiente na Empresa.

ii) Refere-se à provisão para perda esperada sobre contas a receber que inclui “pró-soluto” de acordo com a NBC TG 48; e

iii) A Taxa de AVP da Empresa foi calculada com base na taxa NTN-B (Nota do Tesouro Nacional Série B).

Os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com as controladas são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

Cessão fiduciária de recebíveis

Parte dos recebíveis do empreendimento encontra-se vinculada como garantia de operações financeiras, por meio de cessão fiduciária, não havendo transferência substancial dos riscos e benefícios associados a tais ativos, motivo pelo qual permanecem reconhecidos nas demonstrações financeiras. Outros detalhes relativos a essa operação estão divulgados na Nota Explicativa nº 8.

b) Abertura do contas a receber de clientes por vencimento

A seguir demonstramos a composição da rubrica dos títulos a receber por idade de vencimento:

	31/12/2025
A vencer	
A vencer em entre 1 e 30 dias	147.789
A vencer entre 31 e 60 dias	91.992
A vencer entre 61 e 90 dias	119.636
A vencer entre 91 e 120 dias	101.223
A vencer entre 121 e 150 dias	96.686
A vencer entre 151 e 180 dias	105.297
A vencer entre 181 e 359 dias	608.713
A vencer acima de 360 dias	22.351.314
Vencidos:	
Vencidos entre 1 e 30 dias	11.022
Vencidos entre 31 e 60 dias	2.766
Vencidos entre 61 e 90 dias	1.072
Vencidos entre 91 e 120 dias	1.072
Vencidos entre 121 e 150 dias	-
Vencidos entre 151 e 180 dias	254
Vencidos entre 181 e 359 dias	119
Vencidos acima de 360 dias	-
	23.638.955

c) Movimentação das provisões de distrato e PEC (Perdas Estimadas com Crédito)

	Provisão de distrato		PEC	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado
Saldo em 1o de janeiro	-	-	-	-
Adições	(2.539.617)	-	(409.695)	-
Reversões	-	-		-
Saldo em 31 de dezembro	(2.539.617)	-	(409.695)	-

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Imóveis em construção	13.096.128	8.594.191
Provisão para distrato	1.983.419	-
	15.079.547	**8.594.191**

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para entrega do empreendimento e revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos diretamente atribuíveis à construção do empreendimento são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não havia empréstimos ligados a Financiamentos a produção.

7. PARTES RELACIONADAS

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Ativos		
Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda **(i)**	7.420.940	5.227.442
	7.420.940	**5.227.442**
Passivos		
Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda (ii)	2.917.423	326.596
	2.917.423	**326.596**

(i) Conta corrente e mútuos

Na condução normal dos negócios, a Empresa realiza transações financeiras com os sócios e, eventualmente, com empresas do Grupo para disponibilização de recursos que são exclusivamente aplicados na atividade imobiliária para a compra de terrenos, pagamento de despesas com estandes de vendas, publicidade e propaganda e demais despesas comerciais, bem como para o pagamento dos custos de construção e despesas inerentes ao desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários pertencentes ao Grupo.

Esses recursos são enviados na forma de conta corrente e mútuos sem a previsão de incidência de juros, correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido.

Os valores a receber encontram-se registrados no ativo não circulante devido ao fato de não haver prazo definido recebimento.

A Empresa não espera perdas na realização dos saldos com partes relacionadas

(ii) Serviços prestados

Refere-se exclusivamente a serviços prestados pela sócia controladora, relacionados, substancialmente, a custos compartilhados da obra.

Os valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Empresa.

b) Remuneração de pessoal-chave da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a remuneração do pessoal-chave da Administração da Empresa, que contempla a Direção, totalizou R$ 21.859,20 (R$ 8.472,00 em 2024), e encontram-se registrados no grupo de despesas administrativas. As remunerações pagas incluem pró-labore e encargos.

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

A Empresa possui obrigações financeiras decorrentes da captação de recursos por meio de emissões privadas de Notas Comerciais, realizadas ao longo do exercício de 2025, no âmbito de operações estruturadas com fundos de investimento.

a) Composição

A composição dessas obrigações está demonstrada a seguir:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Empréstimos a pagar	17.337.201	-
Juros a apropriar	(1.837.663)	-
	15.499.538	**-**

Captações

As captações foram realizadas em série única, não conversíveis em quotas, com liberações em múltiplas emissões destinados ao financiamento do desenvolvimento do empreendimento imobiliário da Empresa.

Remunerações e prazos de pagamentos

As Notas Comerciais possuem remuneração atrelada, majoritariamente, à variação do CDI, acrescida de sobretaxa mensal, com capitalização exponencial, além de casos específicos com taxas prefixadas. Os vencimentos das obrigações estão concentrados entre os exercícios de 2026, 2027 e 2028, com fluxos de amortização e pagamento de juros definidos conforme cronogramas estabelecidos nos respectivos instrumentos.

Garantias

As referidas operações contam com garantias reais e fidejussórias, incluindo, entre outras: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis do empreendimento imobiliário; e (iii) garantia pessoal prestada por sócios e partes relacionadas da Empresa.

A cessão fiduciária de recebíveis tem natureza de garantia das obrigações assumidas, não implicando transferência substancial dos riscos e benefícios associados a tais ativos, motivo pelo qual os recebíveis permanecem reconhecidos nas demonstrações financeiras (vide Nota Explicativa nº5).

b) Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Saldo em 1o de janeiro		**-**
Captações	17.337.201	-
Juros incorridos	4.364.889	-
Pagamento de juros e principal	(6.202.552)	-
Saldo em 31 de dezembro	**15.499.538**	**-**

c) Cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
2026	5.374.897	-
2027	8.554.491	-
2028	1.570.150	-
	15.499.538	**-**

9. FORNECEDORES

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Fornecedores de bens e serviços	5.494.124	1.697.830
	5.494.124	**1.697.830**

10. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Provisão de férias e encargos a pagar	49.447	8.948
INSS a recolher	32.363	9.151
Salários e pró-labore a pagar	23.129	13.718
FGTS a recolher	4.288	2.118
Outros encargos	7.750	2.448
	116.977	**36.383**

11. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Tributos federais	574.846	-
ISS	91.925	4.978
RET	70.691	31.248
INSS retido na fonte	31.126	4.897
Imposto de renda retido na fonte	2.602	459
PIS, COFINS e CSLL retidos	5.515	-
	776.705	**41.582**
Circulante	**141.234**	**41.582**
Não circulante	**635.471**	**-**

12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

São representados pela parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Recebimentos das vendas de imóveis	1.437.618	1.406.474
	1.437.618	**1.406.474**

13. CREDORES A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O saldo de R$ 1.020.000 em 31 de dezembro de 2025 se refere a obrigação a pagar decorrente de permuta física do terreno utilizado para concepção do empreendimento, tendo sido registrado contabilmente o valor justo pactuado para as unidades envolvidas, em contrapartida à conta de terrenos (na rubrica de imóveis a comercializar). Sendo assim, referido valor não é atualizado, e encontra-se registrado no passivo não circulante, uma vez que sua liquidação ocorrerá somente na conclusão do empreendimento.

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES CORRENTES E DIFERIDOS

O Regime Especial de Tributação (RET) é aplicável às incorporações imobiliárias e consiste na tributação simplificada das receitas dos empreendimentos. Nesse regime, os tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) são recolhidos de forma unificada, mediante a aplicação de alíquota fixa, em geral de 4%, sobre as receitas recebidas. O RET é adotado por empreendimento, normalmente vinculado ao patrimônio de afetação. Dessa forma, a apuração dos tributos não está diretamente vinculada ao lucro contábil, mas sim ao fluxo de recebimentos

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
IRPJ e CSLL diferido	-	9.375
RET	888.062	116.274
	888.062	**125.649**
Circulante	**55.006**	**-**
Não circulante	**833.056**	**125.649**

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de dezembro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora e as controladas optaram pelo sistema de apuração pelo lucro presumido:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	734.587	4.491.627
Base de cálculo	**734.587**	**4.491.627**
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	**249.760**	**1.527.153**
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	(78.342)	(1.527.153)
Total dos impostos	**171.418**	**-**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(553.923)	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	382.505	-
Total	**(171.418)**	**-**

15. OUTROS DÉBITOS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Dação em pagamento (i)	1.836.611	-
Provisão para distratos	205.386	170.661
Distratos a pagar	68.466	-
Provisão para garantias de obras (ii)	507.083	-
Outras contas a pagar	296	464
	2.617.842	**171.125**
Circulante	**2.110.759**	**171.125**
Não circulante	**507.083**	**-**

(i) Dação em apagamento

O saldo a pagar no montante de R$ 1.836.610, se refere a operação de assunção de dívida no âmbito de reorganização financeira do grupo econômico, formalizada por meio de instrumento particular de confissão de dívida celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre entidades do grupo e a Prevent Participações Ltda (credora da dívida).

No contexto dessa operação, a Empresa assumiu obrigação originalmente contraída por sociedade do grupo, cuja liquidação ocorrerá mediante dação em pagamento, por meio da entrega de unidades imobiliárias vinculadas ao empreendimento.

Referida operação integra um acordo global de reestruturação de dívida, no qual parte do saldo devido foi atribuída a sociedades de propósito específico vinculadas a empreendimentos imobiliários, sendo a parcela assumida pela Empresa correspondente ao valor acima mencionado.

As condições pactuadas estabelecem que a liquidação da obrigação assumida pela Empresa ocorrerá mediante a entrega das unidades imobiliárias vinculadas, enquanto o saldo remanescente da dívida, não atribuído às sociedades intervenientes, será liquidado em moeda corrente por meio de parcelas semestrais até o exercício de 2029. Adicionalmente, em caso de prorrogação dos prazos pactuados, poderão incidir encargos financeiros equivalentes a juros de 1% ao mês, acrescidos de correção monetária com base no IPCA.

(ii) Provisão de garantia de obras

Provisão de assistências técnicas a pagar relativa aos imóveis em construção, conforme preceitos descritos na Nota Explicativa nº 3(k).

16. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração não constitui provisão para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, em virtude de não existirem processos com prognóstico de perda provável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não existiam processos com riscos de perdas classificados pelos assessores jurídicos como “possíveis.

.

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o capital social da Empresa era composto conforme abaixo.

	Quantidade de ações	%
Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda	320.760	99%
Emílio Capretz Neto	3.240	1%
Total	**324.000**	**100%**

b) Reserva de lucros

A reserva de retenção de lucros foi constituída com o objetivo de aplicação em futuros investimentos.

18. RECEITA LÍQUIDA

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Venda de unidades	28.924.977	8.322.967
(+) Indenização por distratos	320.336	439.930
(-) Distrato de vendas	(4.889.883)	(455.071)
(-) Ajuste a valor presente	(905.281)	(935.456)
(-) Impostos incidentes sobre o faturamento	(599.906)	(60.926)
	22.850.243	**7.311.444**

19. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Custo de imóveis vendidos	(18.350.293)	(2.329.651)
Provisão para distratos	1.983.419	-
Encargos financeiros apropriados	-	-
	(16.366.874)	**(2.329.651)**

20. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Retenções contratuais	(507.083)	-
Despesa com licenças e admirativas	(423.179)	(74.422)
Despesa com serviços tomados	(394.882)	(177.408)
Despesas legais e cartoriais	(112.523)	(1.842)
Despesa com pessoal	(41.826)	(8.472)
Aluguéis e condomínios	(57.450)	(220)
Outras	(55.027)	(18.854)
	(1.591.970)	**(281.218)**

21. DESPESAS COMERCIAIS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Despesas com marketing	(151.574)	(153.890)
Comissão e corretagem	(60.586)	(91.759)
Despesa com serviços tomados	(57.948)	(16.474)
Outras	(1.614)	(15.435)
	(272.326)	**(277.558)**

22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
PEC (Perdas Estimadas com Crédito)	(409.695)	-
Ajustes de exercícios anteriores	11.915	-
Receitas com sucatas	820	-
Outras receitas e despesas	213.677	174.793
	(183.283)	**174.793**

23. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Atualização monetária de parcelas	362.955	37.755
Receitas de juros contratuais	190.541	38.825
Outras receitas financeiras	5.929	732
	559.425	**77.312**
Despesas financeiras		
Juros sob empréstimos e financiamento	(3.351.793)	-
Descontos concedidos	(126.099)	(492)
Juros sob parcelamentos	(130.612)	-
Juros pagos sob fornecedores	(438.599)	(39.907)
Outras despesas financeiras	(10.011)	(11.065)
	(4.057.114)	**(51.464)**
Resultado financeiro líquido	**(3.497.689)**	**25.848**

24. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Gestão de risco de capital

A Empresa administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital).

A Empresa não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	182.592	183.747	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	1.287.641	-	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	5.494.124	1.697.830	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	15.499.538	-	Custo amortizado
Partes relacionadas	2.917.423	-	Custo amortizado
Outros débitos	3.637.842	171.125	Custo amortizado

c) Objetivos da gestão de riscos

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- Conjuntura econômica brasileira pode prejudicar o setor imobiliário;
- Nova regulamentação pode inviabilizar a correção monetária dos recebíveis;
- Demanda abaixo do esperado pode reduzir a lucratividade dos projetos;
- Falência de empresas do setor pode afetar a confiança dos clientes;
- Percepção negativa dos compradores pode impactar as vendas;
- Aumento dos custos operacionais reduz as margens de lucro;
- Oportunidades de incorporação podem diminuir;
- Atrasos na construção e venda aumentam os custos;
- Inadimplência pós-entrega das unidades gera consequências financeiras;
- Mudanças nas políticas do CMN podem reduzir oferta de financiamentos; e
- Queda no valor de mercado dos terrenos afeta a rentabilidade.

e) Risco de crédito

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais, que representa o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Administração periodicamente revisa limites de exposição por cliente, e realiza análises para detectar incertezas na entrada de fluxos de caixa futuros, como atrasos de pagamento e condições econômicas desfavoráveis.

Em caso de evidências adversas, são registradas provisões para perdas esperadas ou distratos, considerando a possibilidade de recuperação do imóvel pela Empresa e retenção de montantes ao pagar indenizações aos compradores.

f) Exposição a riscos cambiais

A Empresa não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

g) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Empresa está exposta a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos,

A Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Empresa trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Empresa corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2026.

Indexadores com exposição

	Projeção de cenários 2026				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
CDI	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%
INCC	0,99%	1,48%	1,97%	2,46%	2,96%
TR	1,95%	2,93%	3,90%	4,88%	5,85%
IGP-M	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%
IPCA	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%

Ativos e passivos por indexador

	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Não indexado	31/12/2025
Ativos financeiros							
Caixa e bancos	182.592	-	-	-	-	-	182.592
Contas a receber (sem efeito de provisões/AVP)	-	23.638.955	-	-	-	-	23.638.955
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	7.420.940	7.420.940
	182.592	**23.638.955**	**-**	**-**	**-**	**7.420.940**	**31.242.487**
Passivos financeiros							
Fornecedores	-	5.494.124	-	-	-	-	5.494.124
Empréstimos e financiamentos	15.499.538	-	-	-	-	-	15.499.538
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	2.917.423	2.917.423
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	1.020.000	-	1.020.000
	15.499.538	**5.494.124**	**-**	**-**	**1.020.000**	**2.917.423**	**24.931.085**
Total líquido	**15.682.130**	**29.133.079**	**-**	**-**	**1.020.000**	**10.338.363**	**56.173.572**

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

	Saldo em 31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	15.682.130	961.315	1.441.188	1.921.061	2.400.934	2.882.375
INCC	29.133.079	862.339	1.293.509	1.724.678	2.155.848	2.587.017
TR	-	-	-	-	-	-
IGP-M	-	-	-	-	-	-
IPCA	1.020.000	18.870	28.254	37.638	47.022	56.508
Sem indexador	10.338.363	-	-	-	-	-
	56.173.572	**881.209**	**1.321.763**	**1.762.316**	**2.202.870**	**2.643.525**

h) Gestão de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

A dívida líquida da Empresa está apresentada a seguir:

	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
Dívida total (empréstimos e financiamentos)	15.499.538	-
(-) Caixa e bancos	(182.592)	(183.747)
	15.316.946	**(183.747)**

i) Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 dezembro de 2025 e 2024, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Os saldos aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Empresa não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

25. COBERTURA DE SEGUROS

A Empresa adota uma política de seguros que leva em consideração, principalmente, a concentração de riscos, a relevância e o valor de reposição dos ativos.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria e, consequentemente, não foram examinadas pelos auditores.

26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após 31 de dezembro de 2025, a PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. passou a estruturar operação de securitização de créditos imobiliários, no âmbito da 145ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Companhia Província de Securitização, em 5 séries, lastreados, em conjunto com a CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em créditos imobiliários representados por notas comerciais e cédulas de crédito imobiliário (CCI). A operação prevê distribuição pública destinada exclusivamente a investidores qualificados.

No caso da Empresa, a estrutura contempla garantias usuais para esse tipo de transação, incluindo aval, alienação fiduciária de quotas, alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, posteriormente extensível às unidades futuras e livres do empreendimento Diamond Residencial, bem como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do referido empreendimento.

Na data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, a operação encontrava-se em fase de estruturação e formalização, sujeita ao cumprimento de condições precedentes e à conclusão dos instrumentos definitivos. Dessa forma, não houve reconhecimento de efeitos nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, sendo o assunto divulgado como evento subsequente não ajustável.

A Administração avaliou que os eventos acima descritos não requerem ajustes nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, sendo divulgados apenas para fins de informação.

* * *

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

31 DE DEZEMBRO DE 2025

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

CONTEÚDO

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES 3
Balaço Patrimonial 7
Demonstração do Resultado do Exercício 8
Demonstração do Resultado Abrangente 9
Demonstração da Mutação do Resultado do Patrimônio Líquido 10
Demonstração do Fluxo de Caixa 11
NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 12

.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Quotistas da
CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Rio Claro - SP

OPINIÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

Examinamos as demonstrações financeiras da CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. ("Empresa"), que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito no parágrafo "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

BASE PARA OPINIÃO COM RESSALVA

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.
Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Limitação nos saldos de abertura

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentadas para fins comparativos, não foram auditadas por nós e nem por outros auditores independentes, e consequentemente não emitimos opinião sobre elas. Além disso, as análises adicionais desenvolvidas, decorrentes de uma primeira auditoria, sobre transações e valores que compõem os saldos de 31 de dezembro de 2024, conforme determina a NBC TA 510 – Trabalhos iniciais, saldos iniciais, não foram suficientes para assegurar que tais saldos não tenham efeitos relevantes sobre o resultado do exercício e o patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

ÊNFASES

Reconhecimento de receitas – aplicação da NBC TG 47

Conforme descrito nas Notas Explicativas nº 2 e 3 às demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Empresa quanto à aplicação da NBC TG 47. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Transações com partes relacionadas

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 7, que descreve que a Empresa mantém saldos e realiza transações relevantes com partes relacionadas, em condições específicas. Nossas conclusões não estão ressalvadas em relação a esse assunto.

RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

A administração da Empresa é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

RESPONSABILIDADES DO AUDITOR PELA AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa;

- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e

Vac Auditores Independentes
Rua Amália de Noronha, 151 – cj. 402
Pinheiros – São Paulo – SP – CEP 05410-010
Tel: + 55 11 3027-1800
www.vacc.com.br

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

São Paulo, 15 de abril de 2026.

VAC Auditores Independentes
CRC 2SP027296/O-2



Ricardo José Patine Filho
Sócio
CRC 1SP252050/O-9

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Balaço Patrimonial
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
ATIVO			
Ativo circulante			
Caixa e equivalente de caixa	4	21.251	2.656
Contas a receber de clientes	5	363.990	-
Imóveis a comercializar	6	12.281.631	11.729.022
Adiantamentos		-	16.722
		12.666.872	**11.748.400**
Ativo não circulante			
Contas a receber de clientes	5	7.258.844	-
		7.258.844	**-**
Total do ativo		**19.925.716**	**11.748.400-**

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
PASSIVO			
Fornecedores	8	356.351	333.303
Obrigações trabalhistas e sociais	9	7.157	-
Obrigações tributárias	10	23.260	-
Partes relacionadas	7	7.681.148	-
Tributos diferidos	13	12.908	-
Outros débitos	14	4.417.434	830.539
		12.498.258	**1.163.842**
Passivo não circulante			
Partes relacionadas	7	1.308.127	1.982.744
Adiantamento de clientes	11	1.404.722	-
Obrigações tributárias LP	10	251.188	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	12	9.785.371	9.785.371
Tributos diferidos	13	257.411	-
Outros débitos	14	327.215	-
		13.334.034	**11.768.115**
Patrimônio líquido	16		
Capital social		10.000	10.000
Prejuízos acumulados		(5.916.576)	(1.193.557)
		(5.906.576)	**(1.183.557)**
Total do passivo e patrimônio líquido		**19.925.716**	**11.748.400**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Demonstração do Resultado do Exercício
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

	Nota	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
Receitas de venda de imóveis	17	9.158.199	-
Custo de imóveis vendidos	18	(10.505.028)	-
Resultado operacional bruto		**(1.346.829)**	**-**
Despesas gerais e administrativas	19	(775.460)	(31.845)
Despesas com vendas	20	(1.984.885)	(1.150.072)
Despesas tributárias		(126.309)	-
Outras receitas e despesas operacionais	21	(324.302)	(5.026)
Lucro (prejuízo) antes do resultado financeiro		**(4.557.785)**	**(1.186.943)**
Receitas financeiras	22	1.723	-
Despesas financeiras	22	(102.642)	(6.614)
Lucro (prejuízo) antes do Imposto de renda e contribuição social		**(4.658.704)**	**(1.193.557)**
Impostos de renda e contribuição social sobre o lucro líquido - corrente		(190.158)	-
Impostos de renda e contribuição social sobre o lucro líquido - Diferido		125.844	-
Prejuízo do exercício		**(4.723.018)**	**(1.193.557)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Demonstração do Resultado Abrangente
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024

Valores apresentados em reais

	31/12/2025	Não auditado 31/12/2024
Prejuízo do exercício	(4.723.018)	(1.193.557)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultado abrangente total	**(4.723.018)**	**(1.193.557)**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Demonstração da Mutação do Resultado do Patrimônio Líquido
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024

Valores apresentados em reais

	Capital social	Prejuízos acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023 - não auditado	-	-	-
Integralização de capital	10.000	-	10.000
Prejuízo do exercício	-	(1.193.557)	(1.193.557)
Saldo em 31 de dezembro de 2024 - não auditado	10.000	(1.193.557)	(1.183.557)
Prejuízo do exercício	-	(4.723.019)	(4.723.019)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	10.000	(5.916.576)	(5.906.576)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.
Demonstração do Fluxo de Caixa
Exercícios Findos em dezembro de 2025 e 2024
Valores apresentados em reais

		Não auditado
	31/12/2025	31/12/2024
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Prejuízo líquido do exercício	**(4.723.018)**	**(1.193.557)**
Ajustes para:		
Ajuste a valor presente dos promitentes	787.925	-
Tributos diferidos	270.319	-
	(3.664.774)	**(1.193.557)**
(Aumento) / diminuição dos ativos		
Contas a receber	(8.410.759)	-
Imóveis a comercializar	(552.609)	(11.729.022)
Aumento / (diminuição) dos passivos		
Fornecedores	23.048	333.303
Obrigações trabalhistas e sociais	7.157	-
Obrigações tributárias	274.448	-
Adiantamento de clientes	1.404.721	-
Credores a pagar por aquisição de imóveis	-	9.785.371
Outras contas a pagar	3.914.110	830.539
Fluxo de caixa líquido decorrente das atividades operacionais	**(6.987.936)**	**(1.990.088)**
FLUXOS DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Captação (pagamentos) de operações com partes relacionadas	7.006.531	1.982.744
Integralização de capital social	-	10.000
Caixa utilizado nas atividades de financiamento	**7.006.531**	**1.992.744**
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	**18.595**	**2.656**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.656	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	21.251	2.656
Aumento (redução) em caixa e equivalentes de caixa	**18.595**	**2.656**

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025

(Valores expressos em reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA. ("CPR11" ou "Empresa") é uma sociedade empresária limitada de propósito específico, constituída em 08 de fevereiro de 2024, com sede na cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, conforme contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária e a comercialização de unidades imobiliárias, sendo responsável pelo desenvolvimento do empreendimento residencial denominado "Residencial Trinity", localizado no município de Rio Claro – SP. O empreendimento consiste na construção de condomínio residencial vertical composto por três torres, totalizando 288 unidades habitacionais, conforme memorial de incorporação.

A Empresa encontra-se em fase de construção do referido empreendimento, cujas obras tiveram início em novembro de 2025 e cuja conclusão está prevista para março de 2029, sendo suas atividades concentradas na incorporação, construção e comercialização das unidades imobiliárias vinculadas ao projeto.

2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇOES FINANCEIRAS

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Empresa, conforme descrito na Nota Explicativa nº 3 (k), alinhado com o Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).
As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") e aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade ("CFC").

A Administração da Empresa declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios.

A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Empresa de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Empresa em 15 de abril de 2026.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações financeiras estão apresentadas ao custo histórico como base de valor, exceto eventual instrumentos financeiros mensuradas pelo valor justo.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R$), que é a moeda funcional e de apresentação da Empresa.

2.3 Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras da Empresa requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- *Custos orçados dos empreendimentos*

  São regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na Nota Explicativa nº 18.

- *Tributos e demandas administrativas ou judiciais*

  A Empresa está sujeita, no curso normal de seus negócios, a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Empresa, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Empresa avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

- *Valor justo de instrumentos financeiros*

  Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

- *Provisão para perda esperada de crédito e distratos*

  A Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Empresa para perda esperada é a abordagem simplificada.

- *Provisão para redução ao valor recuperável*

  A Empresa avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas podem levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em exercícios futuros. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade são: imóveis a comercializar e imobilizado.

- *Provisões para garantia*

  A Empresa presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir no empreendimento imobiliário vendido, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Empresa. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇOES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis que foram adotadas na elaboração das referidas demonstrações financeiras estão descritas a seguir.

a) Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro.

Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias: (i) custo amortizado; (ii) valor justo por meio do resultado; e (iii) valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há a intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da empresa ou da contraparte.

Avaliação do valor recuperável dos ativos (teste de impairment)

(i) Ativos financeiros (incluindo recebíveis)

Ativos financeiros, exceto aqueles designados pelo valor justo por meio do resultado, são avaliados por indicadores de redução ao valor recuperável no final de cada exercício. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas se, e apenas se, houver evidência objetiva da redução ao valor recuperável do ativo financeiro como resultado de um ou mais eventos que tenham ocorrido após seu reconhecimento inicial, com impacto nos fluxos de caixa futuros estimados desse ativo.

(ii) Ativos não financeiros (ativos tangíveis e intangíveis)

No fim de cada exercício, a Empresa revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis para determinar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável. Se houver tal indicação, o montante recuperável do ativo é estimado com a finalidade de mensurar o montante dessa perda, se houver. Quando não for possível estimar o montante recuperável de um ativo individualmente, a Empresa calcula o montante recuperável da unidade geradora de caixa à qual pertence o ativo. Quando uma base de alocação razoável e consistente pode ser identificada, os ativos corporativos também são alocados às unidades geradoras de caixa individuais ou ao menor grupo de unidades geradoras de caixa para o qual uma base de alocação razoável e consistente possa ser identificada.

A Administração da Empresa não identificou qualquer evidência que justificasse a necessidade de redução ao valor recuperável de ativos não financeiros em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e outros investimentos de curto prazo de alta liquidez, com vencimentos originais de até três meses (com risco insignificante de mudança de valor).

c) Contas a receber de clientes

Registradas de acordo com os valores contratuais, acrescidos de atualização monetária e juros incorridos, quando aplicável, em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste, líquidos de potenciais distratos, perdas esperadas de crédito e de ajuste a valor presente, levando-se em consideração os procedimentos descritos na Nota Explicativa nº 5. A provisão para risco de crédito segue o modelo de perda esperada e foi estabelecida mediante as políticas internas da Empresa na qual considera diferentes percentuais de perdas históricas que poderiam ocorrer na cobrança desses créditos, as condições atuais e as premissas sobre as condições econômicas futuras ao longo da vida esperada dos recebíveis.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a taxa média de remuneração de captação praticada pela Empresa, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

d) Imóveis a comercializar

Os imóveis a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo de aquisição de terrenos (que inclui operação de permuta física avaliado ao valor justo), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Para as permutas de terrenos, com a entrega de apartamentos a construir ("permuta física"), o valor do terreno adquirido pela Empresa é mensurado com base no valor justo/ Valor Geral de Vendas - ("VGV") das unidades imobiliárias a serem entregues e é registrado como imóveis a comercializar de terrenos, em contrapartida de credores de imóveis a pagar no passivo, no momento da assunção dos riscos e definição do projeto de comercialização. Prevalecem para estas transações os mesmos critérios de apropriação aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Nesse caso, não há reavaliação dos valores subsequentemente.

No caso de permuta de terrenos, com valor financeiro a ser pago pela Empresa ("permuta financeira"), quando existentes, o valor do terreno adquirido pela Empresa é mensurado ao valor justo negociado entre as partes, e atualizado de acordo com as cláusulas contratuais, com os efeitos subsequentes reconhecidos no resultado.

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários e revisada periodicamente.

e) Imobilizado

(i) Reconhecimento e mensuração

Itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada e perdas de redução ao valor recuperável *(impairment*) acumuladas. Ganhos e perdas na alienação de um item do imobilizado são apurados pela comparação entre os recursos advindos da alienação com o valor contábil do imobilizado, e são reconhecidos líquidos no resultado.

(ii) Custos subsequentes

O custo de reposição de um componente do imobilizado é reconhecido no valor contábil do item caso seja provável que os benefícios econômicos incorporados dentro do componente irão fluir para a Empresa e que o seu custo pode ser medido de forma confiável. O valor contábil do componente que tenha sido reposto por outro é baixado. Os custos de manutenção no dia a dia do imobilizado são reconhecidos no resultado conforme incorridos.

(iii) Depreciação

A depreciação é reconhecida no resultado baseando-se no método linear com relação às vidas úteis estimadas de item do imobilizado, conforme as taxas mencionadas abaixo já que esse método é o que mais perto reflete o padrão de consumo de benefícios econômicos futuros incorporados no ativo.

Os métodos de depreciação, as vidas úteis e os valores residuais são revistos a cada encerramento de exercício financeiro e eventuais ajustes são reconhecidos como mudança de estimativas contábeis.

f) Provisões

Uma provisão é reconhecida, em função de um evento passado, se a Empresa possue uma obrigação legal ou construtiva que possa ser estimada de maneira confiável, e é provável que um recurso econômico seja exigido para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

g) Credores a pagar por aquisição de imóveis e adiantamentos de clientes

Nas operações de aquisições de imóveis, os compromissos podem ser assumidos para pagamento em espécie, classificados como credores a pagar por aquisição de terrenos, ou, com a entrega de futuras unidades imobiliárias.

As contas a pagar por aquisição de terrenos são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais e são apresentadas acrescidas dos encargos financeiros incorridos, quando aplicável, e das respectivas baixas pela liquidação dessas obrigações. As obrigações pela aquisição de imóveis mediante as operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias a construir são registradas ao seu valor justo e apresentadas como credores de imóveis a pagar – permuta.

O registro da operação de permuta é efetuado somente quando da definição do projeto a ser viabilizado e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de “vendas de imóveis” pelos mesmos critérios da Nota Explicativa nº 13.

Adiantamento de clientes referem-se aos recebimentos por venda de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme a prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 11.

h) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos são reconhecidos nas demonstrações financeiras quando os recursos advêm de eventos passados, e que a Empresa tenha controle e certeza de que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em seu favor e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Os passivos são reconhecidos quando a Empresa possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação for provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Benefícios a empregados

Obrigações de benefícios de curto prazo a empregados são reconhecidas como como custo ou despesa com pessoal conforme o serviço correspondente seja prestado. O passivo é reconhecido pelo montante do pagamento esperado caso a Empresa tenha uma obrigação presente legal ou construtiva de pagar esse montante em função de serviço passado prestado pelo empregado e a obrigação possa ser mensurada de maneira confiável.

A Empresa não concede benefícios de longo prazo, tais como: (i) benefícios pó-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (ii) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); (iii) benefícios de rescisão de contrato de trabalho; e (iv) remuneração baseada em ações.

j) Imposto de renda e contribuição social

- *Correntes*

A Empresa optou pelo regime de Lucro Presumido e, adicionalmente, efetuou a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação (RET), no qual a carga tributária incide sobre a receita bruta à razão de 1,92% referente ao Imposto de Renda e à Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, acrescida de 2,08% correspondente ao PIS e à Cofins, totalizando 4% sobre as receitas.

- *Diferidos*

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são gerados por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (Cofins), com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na Nota Explicativa nº 14, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

k) Reconhecimento da receita com venda de imóveis e com a prestação de serviços

i. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

Nas vendas de unidades concluídas
Nas vendas de unidades concluídas, quando aplicável, a receita é reconhecida quando a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
Nas vendas de unidades não concluídas
A Empresa adota a NBC TG 47 (IFRS 15) – "Receitas de Contratos com Clientes, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas Empresas abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com a NBC TG 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais".

Ainda de acordo com essa norma, a receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: **(i)** identificação do contrato; **(ii)** identificação das obrigações de desempenho; **(iii)** determinação do preço da transação; **(iv)** alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; **(v)** reconhecimento da receita.

A Empresa contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: **(i)** as partes aprovam o contrato; **(ii)** puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; **(iii)** o contrato possuir substância comercial; e **(iv)** for provável o recebimento da contraprestação que a Empresa tem direito.

O modelo de negócios da Empresa é predominantemente baseado nos seguintes tipos de modelo de negócios:

Nas vendas de unidades não concluídas, são adotados os seguintes procedimentos para reconhecimento do resultado:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas;

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica "Imóveis a comercializar";

- As receitas de vendas apuradas, conforme o item anterior, mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos;

- As receitas são reconhecidas a partir do momento em que o empreendimento imobiliário lançado não mais estiver sob os efeitos de cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação;

- Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios "pro rata temporis";

- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes às contas a pagar por aquisição de terrenos e às operações de financiamento imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido na rubrica de imóveis a comercializar e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados. Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

- A provisão para garantia é constituída em contrapartida do resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento; e

- Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas e custos ou a extensão do prazo para a conclusão dos empreendimentos imobiliários, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou custos estimados e são refletidas no resultado no exercício que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram as revisões.

l) Provisão para distratos

Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques de imóveis a comercializar.

A Empresa também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Para essa análise, a Empresa utiliza como premissa básica a aplicação de um percentual obtido na relação entre distratos/vendas comparada a toda sua base ativa de contratos não repassados. Estes ajustamentos vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida.

m) Avaliação do valor recuperável de ativos

A Administração revisa, no mínimo anualmente, o valor contábil líquido dos principais ativos (imóveis a comercializar, investimentos e o imobilizado), com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável.

Com base na avaliação da Administração sobre a recuperabilidade do saldo de imóveis a comercializar, não foram identificados indicadores de perdas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

n) Receitas e despesas financeiras

As receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras e variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado. A receita de juros é reconhecida no resultado, através do método dos juros efetivos.

As despesas financeiras abrangem despesas com juros sobre empréstimos, líquidas do desconto a valor presente das provisões, variações no valor justo de ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado, perdas por redução ao valor recuperável (impairment) reconhecidas nos ativos financeiros.

Os ganhos e perdas cambiais são reportados em uma base líquida.

o) Informação por segmento

A Empresa é voltada basicamente para um único segmento operacional de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Empresa, considera um único segmento de incorporação imobiliária.

p) Novos normativos contábeis

Uma série de novas normas serão efetivas para exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2025. A Empresa não adotou as seguintes normas na preparação destas demonstrações financeiras.

(i) IFRS 18 Apresentação e Divulgação das Demonstrações Contábeis

O IFRS 18 substituirá o CPC 26/IAS 1 Apresentação das Demonstrações Contábeis e se aplica a períodos de relatórios anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. O novo padrão introduz os seguintes novos requisitos principais:

As entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas em cinco categorias na demonstração de lucros e perdas, a saber, as categorias operacional, de investimento, de financiamento, de operações descontinuadas e de imposto de renda. As entidades também são obrigadas a apresentar um subtotal de lucro operacional recém-definido. O lucro líquido das entidades não mudará.

- As medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) são divulgadas em uma única nota nas demonstrações financeiras.

- Orientações aprimoradas são fornecidas sobre como agrupar informações nas demonstrações financeiras.

Além disso, todas as entidades são obrigadas a usar o subtotal do lucro operacional como ponto de partida para a demonstração dos fluxos de caixa ao apresentar fluxos de caixa operacionais pelo método indireto.

A Empresa ainda está no processo de avaliação do impacto do novo padrão, particularmente com relação à estrutura da demonstração de lucros e perdas, a demonstração dos fluxos de caixa e as divulgações adicionais exigidas para MPMs. A administração também está avaliando o impacto sobre como as informações são agrupadas nas demonstrações financeiras, incluindo itens atualmente rotulados como ‘outros’.

(ii) Outras normas contábeis

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras

- Classificação e mensuração de instrumentos financeiras (alterações IFRS 9 e IFRS 7).

Não há outras normas, interpretações e alterações às normas que não estão em vigor que a administração espera ter um impacto material decorrente de sua aplicação em suas Demonstrações financeiras.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Bancos	21.251	2.656
	21.251	**2.656**

5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Unidades em construção	8.410.759	-
Ajuste a valor presente (i)	(787.925)	-
	7.622.834	**-**
Circulante	**363.990**	**-**
Não circulante	**7.258.844**	**-**

i) A Taxa de AVP da Empresa foi calculada com base na taxa NTN-B (Nota do Tesouro Nacional Série B).

Os saldos relativos às contas a receber cujos financiamentos foram realizados diretamente com as controladas são corrigidos pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) e pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) até a obtenção do Habite-se, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

b) Abertura do contas a receber de clientes por vencimento

A seguir demonstramos a composição da rubrica dos títulos a receber por idade de vencimento:

	31/12/2025
A vencer	
A vencer em entre 1 e 30 dias	29.647
A vencer entre 31 e 60 dias	31.409
A vencer entre 61 e 90 dias	31.054
A vencer entre 91 e 120 dias	31.189
A vencer entre 121 e 150 dias	31.017
A vencer entre 151 e 180 dias	29.093
A vencer entre 181 e 359 dias	218.204
A vencer acima de 360 dias	8.006.936
Vencidos:	
Vencidos entre 1 e 30 dias	1.282
Vencidos entre 31 e 60 dias	561
Vencidos entre 61 e 90 dias	367
	8.410.759

c) Movimentação das provisões de distrato e PEC (Perdas Estimadas com Crédito)

	PEC	
	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado
Saldo em 1o de janeiro	-	-
Adições	(787.925)	-
Reversões	-	-
Saldo em 31 de dezembro	**(787.925)**	**-**

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

São representados pelo custo de formação de unidades imobiliárias disponíveis para venda.

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Imóveis em construção	12.281.631	11.729.022
	12.281.631	**11.729.022**

A classificação dos imóveis a comercializar entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para entrega do empreendimento e revisada periodicamente pela Administração.

Os custos financeiros de financiamentos diretamente atribuíveis à construção do empreendimento são capitalizados em "Imóveis a comercializar" das obras em andamento e realizados ao resultado na rubrica "custo dos imóveis vendidos" de acordo com as unidades vendidas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não havia empréstimos ligados a Financiamentos a produção.

7. PARTES RELACIONADAS

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Passivos		
Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	8.989.275	1.982.744
	8.989.275	**1.982.744**
Curto prazo	7.681.148	-
Longo prazo	1.308.127	1.982.744

(i) Serviços prestados

Refere-se exclusivamente a serviços prestados pela sócia controladora, relacionados, substancialmente, a custos compartilhados da obra.

Os valores a pagar encontram-se registrados no passivo circulante pelo fato de serem pagos de acordo com a disponibilidade de caixa da Empresa.

b) Remuneração de pessoal-chave da Administração

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a remuneração do pessoal-chave da Administração da Empresa, que contempla a Direção, totalizou R$ 10.929,60, e encontram-se registrados no grupo de despesas administrativas. As remunerações pagas incluem pró-labore e encargos.

8. FORNECEDORES

Representam valores a pagar para fornecedores de materiais e serviços e são apresentados como segue:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Fornecedores de bens e serviços	356.351	333.303
	356.351	**333.303**

9. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E SOCIAIS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Provisão de férias e encargos a pagar	3.110	-
INSS a recolher	1.131	-
Salários e pró-labore a pagar	2.657	-
FGTS a recolher	225	-
Outros encargos	34	-
	7.157	**-**

10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Tributos federais	251.188	-
RET	23.183	-
INSS retido na fonte	77	-
	274.448	**-**
Circulante	**23.260**	**-**
Não circulante	**251.188**	**-**

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

São representados pela parcela excedente dos recebimentos de clientes, quando estes forem superiores aos valores reconhecidos de receitas.

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Recebimentos das vendas de imóveis	1.404.722	-
	1.404.722	**-**

12. CREDORES A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

O saldo de R$ 9.785.371 em 31 de dezembro de 2025 e 2024 se refere a obrigação a pagar decorrente de permuta física do terreno utilizado para concepção do empreendimento, tendo sido registrado contabilmente o valor justo pactuado para as unidades envolvidas, em contrapartida à conta de terrenos (na rubrica de imóveis a comercializar). Sendo assim, referido valor não é atualizado, e encontra-se registrado no passivo não circulante, uma vez que sua liquidação ocorrerá somente na conclusão do empreendimento.

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES CORRENTES E DIFERIDOS

O Regime Especial de Tributação (RET) é aplicável às incorporações imobiliárias e consiste na tributação simplificada das receitas dos empreendimentos. Nesse regime, os tributos federais (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) são recolhidos de forma unificada, mediante a aplicação de alíquota fixa, em geral de 4%, sobre as receitas recebidas. O RET é adotado por empreendimento, normalmente vinculado ao patrimônio de afetação. Dessa forma, a apuração dos tributos não está diretamente vinculada ao lucro contábil, mas sim ao fluxo de recebimentos

a) Composição

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
RET	270.319	-
	270.319	**-**
Circulante	**12.908**	**-**
Não circulante	**257.411**	**-**

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de dezembro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL – correntes e diferidos

A controladora e as controladas optaram pelo sistema de apuração pelo lucro presumido:

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(4.658.704)	(1.193.557)
Base de cálculo	**(4.658.704)**	**(1.193.557)**
(x) Aplicação de alíquotas do IRPJ - 25% e da CSLL - 9%	34%	34%
Encargos (créditos) nominal	**(1.583.959)**	**(405.809)**
Efeito da tributação pelo lucro presumido ou pelo patrimônio de afetação (RET)	1.648.273	405.809
Total dos impostos	**64.314**	**-**
(=) Imposto de renda e contribuição social correntes no resultado	(190.158)	-
(=) Imposto de renda e contribuição social diferidos no resultado	125.844	-
Total	**(64.314)**	**-**

14. OUTROS DÉBITOS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Dação em pagamento (i)	3.586.762	-
Provisão para garantias de obras (ii)	327.215	-
Outras contas a pagar	830.672	830.539
	4.744.649	**830.539**
Circulante	**4.417.434**	**830.539**
Não circulante	**327.215**	**-**

(i) Dação em apagamento

O saldo a pagar no montante de R$ 3.586.762, se refere a operação de assunção de dívida no âmbito de reorganização financeira do grupo econômico, formalizada por meio de instrumento particular de confissão de dívida celebrado em 22 de dezembro de 2025 entre entidades do grupo e a Prevent Participações Ltda (credora da dívida).

No contexto dessa operação, a Empresa assumiu obrigação originalmente contraída por sociedade do grupo, cuja liquidação ocorrerá mediante dação em pagamento, por meio da entrega de unidades imobiliárias vinculadas ao empreendimento.

Referida operação integra um acordo global de reestruturação de dívida, no qual parte do saldo devido foi atribuída a sociedades de propósito específico vinculadas a empreendimentos imobiliários, sendo a parcela assumida pela Empresa correspondente ao valor acima mencionado.

As condições pactuadas estabelecem que a liquidação da obrigação assumida pela Empresa ocorrerá mediante a entrega das unidades imobiliárias vinculadas, enquanto o saldo remanescente da dívida, não atribuído às sociedades intervenientes, será liquidado em moeda corrente por meio de parcelas semestrais até o exercício de 2029. Adicionalmente, em caso de prorrogação dos prazos pactuados, poderão incidir encargos financeiros equivalentes a juros de 1% ao mês, acrescidos de correção monetária com base no IPCA.

(ii) Provisão de garantia de obras

Provisão de assistências técnicas a pagar relativa aos imóveis em construção, conforme preceitos descritos na Nota Explicativa nº 3(k).

15. PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas, a Administração não constitui provisão para cobrir as perdas estimadas com as ações em curso, em virtude de não existirem processos com prognóstico de perda provável.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não existiam processos com riscos de perdas classificados pelos assessores jurídicos como “possíveis.

.

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da Empresa era composto conforme abaixo.

	Quantidade de ações	%
Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda	9.900	99%
Emílio Capretz Neto	100	1%
Total	**10.000**	**100%**

17. RECEITA LÍQUIDA

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Venda de unidades	10.152.128	-
(-) Ajuste a valor presente	(787.925)	-
(-) Impostos incidentes sobre o faturamento	(206.004)	-
	9.158.199	**-**

18. CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Custo de imóveis vendidos	(10.505.028)	-
	(10.505.028)	**-**

19. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Aluguéis e condomínios	(459.208)	-
Despesa com serviços tomados	(167.130)	(15.411)
Despesas com marketing	(115.000)	-
Despesa com pessoal	(13.040)	-
Outras	(21.082)	(16.434)
	(775.460)	**(31.845)**

20. DESPESAS COMERCIAIS

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Despesas com marketing	(677.223)	-
Comissão e corretagem	(603.746)	(271.097)
Despesa com serviços tomados	(204.244)	(17.455)
Gastos com stands	(123.580)	(41.000)
Aluguéis e condomínios	(123.553)	(45.815)
Reparos e conservação	(121.293)	(759.630)
Despesa com pessoal	(46.234)	-
Outras	(85.012)	(15.075)
	(1.984.885)	**(1.150.072)**

21. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS)

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Provisão para garantias de obras	(327.215)	-
Outras receitas e despesas	2.913	(5.026)
	(324.302)	**(5.026)**

22. RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)
Receitas financeiras		
Outras receitas financeiras	1.723	-
	1.723	**-**
Despesas financeiras		
Juros sob parcelamentos	(50.250)	-
Juros pagos sob fornecedores	(38.614)	(6.113)
Outras despesas financeiras	(13.778)	(501)
	(102.642)	**(6.614)**
Resultado financeiro líquido	**(100.919)**	**(6.614)**

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Gestão de risco de capital

A Empresa administra seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Empresa é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pelo patrimônio líquido da Empresa (que inclui capital, reservas de lucros, reserva de capital).

A Empresa não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

b) Categoria dos instrumentos financeiros

	31/12/2025	31/12/2024 (Não auditado)	Classificação
Ativos financeiros			
Caixa e equivalentes de caixa	21.251	2.656	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	7.622.834	-	Custo amortizado
Passivos financeiros			
Fornecedores	356.351	333.303	Custo amortizado
Partes relacionadas	7.681.148	-	Custo amortizado
Credores a pagar por aquisição de imóveis	9.785.371	-	Custo amortizado
Outros débitos	4.744.649	830.539	Custo amortizado

c) Objetivos da gestão de riscos

A Empresa monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Empresa a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

d) Gestão de risco de mercado

A Empresa dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Empresa são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- Conjuntura econômica brasileira pode prejudicar o setor imobiliário;
- Nova regulamentação pode inviabilizar a correção monetária dos recebíveis;
- Demanda abaixo do esperado pode reduzir a lucratividade dos projetos;
- Falência de empresas do setor pode afetar a confiança dos clientes;

- Percepção negativa dos compradores pode impactar as vendas;
- Aumento dos custos operacionais reduz as margens de lucro;
- Oportunidades de incorporação podem diminuir;
- Atrasos na construção e venda aumentam os custos;
- Inadimplência pós-entrega das unidades gera consequências financeiras;
- Mudanças nas políticas do CMN podem reduzir oferta de financiamentos; e
- Queda no valor de mercado dos terrenos afeta a rentabilidade.

e) Risco de crédito

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais, que representa o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Administração periodicamente revisa limites de exposição por cliente, e realiza análises para detectar incertezas na entrada de fluxos de caixa futuros, como atrasos de pagamento e condições econômicas desfavoráveis.

Em caso de evidências adversas, são registradas provisões para perdas esperadas ou distratos, considerando a possibilidade de recuperação do imóvel pela Empresa e retenção de montantes ao pagar indenizações aos compradores.

f) Exposição a riscos cambiais

A Empresa não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

g) Exposição a riscos de taxas de juros (análise de sensibilidade)

A Empresa está exposta a flutuações das taxas de juros, índices de preço/inflação e outras variáveis que incidem sobre seus instrumentos financeiros.

A Empresa realizou análise de sensibilidade dos principais riscos aos quais seus instrumentos financeiros estão expostos,

A Empresa considerou estas informações para o cenário provável. Foram calculados cenários crescentes e decrescentes de 25% e 50% sobre os Ativos e Passivos Líquidos, cenários que a Empresa trabalha em sua gestão desses instrumentos em suas análises de sensibilidade. O cenário provável adotado pela Empresa corresponde às projeções apontadas acima, ou seja, a expectativa que o Banco Central do Brasil tem para os respectivos.

Conforme requerido pela NBC TG 40 (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis a seguir, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano 2026.

Indexadores com exposição

	Projeção de cenários 2026				
	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário Provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%
CDI	2,96%	4,44%	5,92%	7,40%	8,88%
INCC	0,99%	1,48%	1,97%	2,46%	2,96%
TR	1,95%	2,93%	3,90%	4,88%	5,85%
IGP-M	1,85%	2,77%	3,69%	4,61%	5,54%
IPCA	6,13%	9,19%	12,25%	15,31%	18,38%

Ativos e passivos por indexador

	CDI	INCC	TR	IGPM	IPCA	Não indexado	31/12/2025
Ativos financeiros							
Caixa e bancos	21.251	-	-	-	-	-	21.251
Contas a receber (sem efeito de provisões/AVP)	-	8.410.759	-	-	-	-	8.410.759
	21.251	**8.410.759**	**-**	**-**	**-**	**-**	**8.432.010**
Passivos financeiros							
Fornecedores	-	356.351	-	-	-	-	356.351
Partes relacionadas	-	-	-	-	-	8.989.275	8.989.275
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	9.785.371	-	9.785.371
	-	**356.351**	**-**	**-**	**9.785.371**	**8.989.275**	**19.130.997**
Total líquido	**21.251**	**8.767.110**	**-**	**-**	**9.785.371**	**8.989.275**	**27.563.007**

Receita (despesa) financeira líquida projetada por indexador

	Saldo em 31/12/2025	Queda de 50%	Queda de 25%	Cenário provável	Aumento de 25%	Aumento de 50%
CDI	21.251	1.303	1.953	2.603	3.254	3.906
INCC	8.767.110	259.506	389.260	519.013	648.766	778.519
TR	-	-	-	-	-	-
IGP-M	-	-	-	-	-	-
IPCA	9.785.371	181.029	271.055	361.080	451.106	542.110
Sem indexador	8.989.275	-	-	-	-	-
	27.563.007	**440.536**	**660.314**	**880.093**	**1.099.872**	**1.320.629**

h) Gestão de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa é monitorado diariamente, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

i) Concentração de risco

A Empresa mantém contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

j) Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Empresa em 31 dezembro de 2025 e 2024 aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

Os saldos aplicações financeiras, são indexados ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

O valor de mercado do saldo a receber de clientes e o passivo circulante são instrumentos financeiros coincidentes com o saldo contábil e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. O saldo a receber de clientes é atualizado conforme índices contratuais praticados no mercado.

Hierarquia de valor justo

A Empresa utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

- Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos;

- Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços); e

- Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Empresa não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

24. COBERTURA DE SEGUROS

A Empresa adota uma política de seguros que leva em consideração, principalmente, a concentração de riscos, a relevância e o valor de reposição dos ativos.

As premissas de risco adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo de auditoria e, consequentemente, não foram examinadas pelos auditores.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Após 31 de dezembro de 2025, a CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. passou a estruturar operação de securitização de créditos imobiliários, no âmbito da 145ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da Companhia Província de Securitização, em 5 séries, lastreados, em conjunto com a Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., em créditos imobiliários representados por notas comerciais e cédulas de crédito imobiliário (CCI). A operação prevê distribuição pública destinada exclusivamente a investidores qualificados.

No caso da Empresa, a estrutura contempla garantias usuais para esse tipo de transação, incluindo aval, alienação fiduciária de quotas, alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, posteriormente extensível às unidades futuras e livres do empreendimento Residencial Trinity, bem como cessão fiduciária de 100% dos recebíveis presentes e futuros oriundos da comercialização das unidades do referido empreendimento.

Na data de autorização para emissão destas demonstrações financeiras, a operação encontrava-se em fase de estruturação e formalização, sujeita ao cumprimento de condições precedentes e à conclusão dos instrumentos definitivos. Dessa forma, não houve reconhecimento de efeitos nas demonstrações financeiras findas em 31 de dezembro de 2025, sendo o assunto divulgado como evento subsequente não ajustável.

A Administração avaliou que os eventos acima descritos não requerem ajustes nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, sendo divulgados apenas para fins de informação.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA E ESTATUTO SOCIAL DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300546547	CNPJ 04.200.649/0001-07	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 352.730/25-0	DATA DO ARQUIVAMENTO 10/10/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 14/10/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:28:24	CÓDIGO DE CONTROLE 278284198
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 14/10/2025 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARINA CENTURION DARDANI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo
Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração – DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

0 10 25

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
3.022.327/25-0

CAPA DO REQUERIMENTO

CONTROLE INTERNET
035294044-1

DADOS CADASTRAIS

ATO
Alteração de Outras Cláusulas Contratuais/Estatutárias; Consolidação da Matriz;

NOME EMPRESARIAL				PORTE
COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO				Normal
LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO		CEP
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini	550	4ª		04571-925
MUNICÍPIO	UF	TELEFONE	EMAIL	
São Paulo	SP			
NÚMERO EXIGÊNCIA (S)	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE		
0	04.200.649/0001-07	3530054654-7		

IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE REQUERIMENTO CAPA	VALORES RECOLHIDOS	SEQ. DOC
NOME: DANIELE MARQUES NUNES (Diretor)	DARE: R$ 562,70	1 / 1
ASSINATURA: DATA: 03/10/2025	DARF: R$,00	

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO
JUCESP – SEDE
GUICHÊ 38
07 OUT 2025
PROTOCOLO

CARIMBO DISTRIBUIÇÃO

CARIMBO ANÁLISE
JUCESP
DEFERIDO
09 OUT 2025
Assessoria Técnica do Registro Público

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE

( ) DBE
( ) Procuração
( ) Alvará Judicial
( ) Formal de Partilha
( ) Balanço Patrimonial
( ) Outros
( ) Documentos Pessoais
( ) Laudo de Avaliação
( ) Jornal
( ) Protocolo / Justificação
( ) Certidão

Anexo: comprovante p/ conf. num. digital c/ QR code

ETIQUETAS DE REGISTRO + CARIMBO

JUCESP
18
10 OUT 2025

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARINA CENTURION DARDANI
SECRETÁRIA GERAL
352.730/25-0
JUCESP

OBSERVAÇÕES:
Anexo: Reforma do Estatuto "consolidado"

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradoresimoveis.org.br/validate/N54D9-KX5D2-HL

Versão VRE.Reports : 1.0.0.0
03/10/2025 16:29:06 - Página 1 de 3

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Gerência de Guarda e Distribuição

( )Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
(X)Verificação de Ficha Cadastral
( )Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
( )MEI sem Cadastro
( )MEI com Cadastro
( )Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
( )Vide Protocolo

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10 10 25

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

CNPJ nº 04.200.649/0001-07

NIRE 35300546547

Companhia Aberta

JUCESP PROTOCOLO
3.022.327/25-0

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAOR
REALIZADA EM 03 DE OUTUBRO DE 2025

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: No dia 03 do mês de outubro de 2025, às 10:00 horas, realizada de forma exclusivamente digital, sem possibilidade de participação de forma presencial, coordenada pela Companhia Província de Securitização ("Companhia"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571-925, nos termos do Art. 124, §2º-A da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 81, de 29 de março de 2022.

SEDE 38 2025

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a publicação do edital de convocação em razão da presença da totalidade dos acionistas da Companhia na presente assembleia, nos termos do Art. 124, § 4º da Lei das S.A., conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas e da lista de presença constante do Anexo I desta ata.

3. MESA: **Presidente:** Sra. Mônica Miuki Fujii. **Secretária:** Sra. Daniele Marques Nunes.

4. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo a ampliar o limite global para emissões de Certificados pela Companhia, passando o referido parágrafo a viger da seguinte forma: "*A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social*";

(ii) a alteração das regras de outorga de procurações dispostas nos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social; e

(iii) a autorização para consolidação do Estatuto Social, caso sejam aprovados os itens acima da presente ordem do dia.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a presente assembleia, os acionistas presentes, representando a totalidade do capital social votante da Companhia, após debates e discussões sobre as matérias

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3L

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

constantes da Ordem do Dia, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições ou ressalvas, por:

(i) **Aprovar** a alteração do Parágrafo Único do Artigo 3º do Estatuto Social, de modo que em razão desta alteração o Artigo 3º do Estatuto Social, passará a viger, em sua totalidade com a seguinte redação:

> ***"Artigo 3º.*** *A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo, mas não se limitando a digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivados visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.*
>
> ***Parágrafo Único:*** *A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social."*

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(ii) Aprovar a alteração dos Parágrafos Primeiro e Segundo do Artigo 22 do Estatuto Social, de modo a adequar as regras para outorga de procurações pela Companhia, passando tais parágrafos a viger da seguinte forma:

> *"**Parágrafo primeiro.** Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.*
>
> ***Parágrafo segundo.** As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos."*

(iii) Autorizar a consolidação do Estatuto Social, o qual passará a viger na forma prevista no Anexo II à presente ata de assembleia.

6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, sendo que ninguém se manifestou. A presente ata foi lida, aprovada e lavrada em livro próprio, sendo assinada pela mesa e por sua única acionista: Província Holding Participações Ltda.. Sendo que a certidão desta ata será assinada digitalmente pela mesa, de acordo com o previsto na Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200- 2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça.

São Paulo, 03 de outubro de 2025.

Certifico que confere com a original lavrada em livro próprio

Mesa:

Mônica Miuki Fujii	**Daniele Marques Nunes**
Presidente	Secretária
Assinado com Certificado Digital ICP Brasil	*Assinado com Certificado Digital ICP Brasil*

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NUMERO 352.730/25-0
MARINA CENTURION DARDANI SECRETÁRIA GERAL
JUCESP
JUCESP 18 0 OUT 2025 SEDE

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(ANEXO I da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025, às 10:00 horas.)

LISTA DE PRESENÇA DE ACIONISTAS

Acionista	Participação (%)
Província Holding Participações Ltda.	100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP
10/10/25

(ANEXO II da Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Província Securitização, realizada em 03 de outubro de 2025, às 10:00 horas)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ/ME nº 04.200.649/0001-07
NIRE 35300546547
COMPANHIA ABERTA – RG CVM 132 – S1

CONSOLIDAÇÃO DO ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO. SEDE E FORO. OBJETO. DURAÇÃO

Artigo 1º. A denominação social é **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO,** é uma sociedade anônima, regida por este Estatuto Social e pelas disposições legais, regulamentares e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de novembro de 1976 e a Lei 11.076, de 30 de dezembro de 2004.

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04571- 925, podendo a assembleia geral, deliberar sobre a instalação ou encerramento de filiais, escritórios, agências ou departamentos em qualquer localidade do País ou do exterior, inclusive, se for o caso, destacando parcela do capital social para esses estabelecimentos, respeitadas as determinações legais.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto social: a) a aquisição e a securitização de direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos hipotecários, imobiliários e do agronegócio, de valores mobiliários lastreados em direitos de crédito e créditos do agronegócio, créditos imobiliários e hipotecários; bem como créditos oriundos de operações de empréstimo, de financiamento e de arrendamento mercantil contratados com bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades de arrendamento mercantil e companhias hipotecárias; b) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações imobiliárias, do agronegócio e de outras naturezas; c) a emissão e colocação, de forma pública ou privada, no mercado financeiro e de capitais, de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), Certificados de Recebíveis do Agronegócio ("CRA"), Certificados de Recebíveis ("CR"), ou de qualquer outro título de crédito ou valores mobiliários lastreados em direitos creditórios de qualquer natureza e/ou créditos do agronegócio ou imobiliários compatível com suas atividades; d) a realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio e créditos imobiliários e hipotecários, incluindo, mas não se limitando, a emissões de CRI, CRA e CR, a administração, recuperação e alienação de direitos creditórios e/ou créditos do agronegócio, imobiliários e hipotecários, bem como a realização de operações em mercados derivativos, incluindo,

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

mas não se limitando à digitação de títulos em sistema de mercado de balcão, administração, assessoria financeira, recuperação e alienação de direitos de crédito e/ou créditos; e) realização de operações de hedge em mercados derivados visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos e/ou direitos creditórios do agronegócio, imobiliários e hipotecários; f) exercer a atividade de agente fiduciário em emissão de Letra Imobiliária Garantida (LIG); g) abertura de Sociedades de Propósito Específico com o objetivo exclusivo de emitir Debêntures; h) atuar na realização da atividade de distribuição de ofertas pública de emissões de CRI, CRA e CR no mercado financeiro e de capitais, nos termos da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, e demais disposições legais aplicáveis, observadas as condições específicas de cada emissão; e i) prestação de serviços de agente de garantias, no âmbito da 14.711 de 30 de outubro de 2023 e eventuais alterações, conforme o caso.

Parágrafo Único: A Companhia detém um limite global de emissões de CR, CRI e CRA ("Certificados") no montante total de R$ 40.000.000.000,00 (quarenta bilhões de reais), sendo que os Certificados poderão ser emitidos em uma ou mais emissões, podendo ser divididos em uma ou mais séries, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, não dependendo de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos respectivos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observado o limite global e a forma de representação prevista neste Estatuto Social.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O Capital Social é de R$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais), dividido em 820.000 (oitocentos e vinte mil) ações ordinárias nominativas, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Artigo 6º. Nas deliberações da assembleia geral, cada ação ordinária dará direito a um voto.

Artigo 7º. Por deliberação do Conselho de Administração, o capital da companhia pode ser aumentado, independentemente de reforma estatutária, até o limite de 10.000.000 (dez milhões) de ações ordinárias, todas sem valor nominal e sem emissão de certificados.

Parágrafo Primeiro. O limite do capital autorizado somente pode ser alterado por deliberação da assembleia geral.

Parágrafo Segundo. Respeitado o limite do capital autorizado, compete ao Conselho de Administração deliberar as emissões de ações, que fixará a quantidade de ações a serem emitidas, seu respectivo preço e as condições de subscrição, integralização e colocação, sendo certo que os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

aumentos de capital se destinarão, preferencialmente, a realização de investimentos que constituam o objeto social da companhia.

Parágrafo Terceiro. Nos casos mencionados no art. 172, da Lei 6.404/76, a companhia, por deliberação do Conselho de Administração, pode emitir ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição sem conceder direito de preferência aos acionistas.

CAPÍTULO III
ASSEMBLÉIA GERAL

Artigo 8°. A Assembleia Geral, reunir-se-á, ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais exigirem.

Artigo 9°. A Assembleia Geral Ordinária será instalada para:

(i) tomar as contas dos administradores;

(ii) examinar, discutir e votar as demonstrações financeiras;

(iii) deliberar sobre a destinação do lucro líquido do exercício e a distribuição de dividendos;

(iv) eleger os administradores e membros do Conselho Fiscal, quando for o caso; e

(v) fixar a remuneração dos administradores e, se for o caso, a dos membros do Conselho Fiscal.

Artigo 10°. As assembleias gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração ou por acionistas, na forma prevista na lei, sendo dispensada de convocação nas assembleias a que comparecer todos os acionistas. Instalar-se-ão exceto nos casos em que seja exigido quorum superior, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do capital social com direito a voto e em segunda convocação, com qualquer número de acionistas com direito a voto. As deliberações serão tomadas pela maioria absoluta dos votos, não se computando os votos em branco, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral será presidida pelo acionista que será eleito pelos presentes, cabendo a este a escolha do secretário.

Parágrafo Segundo. Os acionistas poderão fazer-se representar na assembleia geral por procuradores munidos de mandato com poderes específicos, observadas as disposições legais pertinentes.

Artigo 11°. Compete à assembleia geral autorizar a alienação de bens do ativo não circulante da Companhia, a constituição de ônus reais sobre os mesmos e a prestação de garantia a obrigações de terceiros.

Artigo 12°. É necessário a aprovação dos acionistas que representem, no mínimo, 80% (oitenta por cento) das ações com direito a voto, para deliberações sobre as seguintes matérias: (art. 136 Lei n°

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

6.404/76) a) criação de ações preferenciais ou aumento de classes de ações preferenciais existentes sem guardar proporção com as demais classes de ações preferenciais, salvo se já previstos ou autorizados pelo estatuto; b) alteração nas preferenciais, vantagens e condições de resgate ou amortização de uma ou mais classes de ações preferenciais, ou criação de nova classe mais favorecido; c) redução do dividendo obrigatório; d) fusão da Companhia, cisão ou sua incorporação em outra; e) participação da Companhia em grupo de sociedades, na forma do Capítulo XXI da Lei nº 6.404/76; f) alteração do objeto social; g) cessação do estado de liquidação da Companhia; h) criação de partes beneficiárias; e, i) dissolução da Companhia

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 13º. A companhia é administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria, com os poderes conferidos na lei e neste estatuto.

Parágrafo Primeiro. O Conselho de Administração é órgão de deliberação colegiada, cabendo aos diretores a administração da companhia.

Parágrafo Segundo. A remuneração do Conselho de Administração e da Diretoria será fixada anualmente pela assembleia geral, a quem compete também fixar, quando for o caso, o montante da participação dos administradores no lucro da companhia e benefícios de qualquer natureza que lhes sejam atribuídos, inclusive verbas de representação. Cabe ao Conselho de Administração estabelecer as condições de rateio da remuneração entre conselheiros e diretores.

Parágrafo Terceiro. Os administradores tomam posse na forma do disposto no Art. 149, da Lei 6.404/76.

Parágrafo Quarto. Os administradores ficam dispensados de assegurar o exercício do cargo.

SEÇÃO I
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

COMPOSIÇÃO

Artigo 14º. O Conselho de Administração é composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, acionistas ou não, residentes no País.

Parágrafo Primeiro. A assembleia geral, se entender conveniente, pode eleger um suplente para cada membro do Conselho de Administração, exceto o presidente. O suplente do conselheiro escolhido Presidente, só poderá substituí-lo enquanto conselheiro, mas não como Presidente.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Parágrafo Segundo. O prazo de gestão dos membros do Conselho de Administração é de 02 (dois) anos, permitida a reeleição, e se estendendo até a investidura dos respectivos substitutos.

Artigo 15°. A assembleia que eleger os membros do Conselho de Administração elegerá, entre eles, o presidente e o vice-presidente, competindo a este substituir o presidente em suas ausências e impedimentos, bem como no caso de vacância.

SUBSTITUIÇÃO E VACÂNCIA

Artigo 16°. Em caso de vacância de cargo de conselheiro, e havendo suplente, este substituirá o titular até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Não havendo suplente ou em caso de vacância do cargo após este haver assumido, caberá ao Conselho de Administração nomear o substituto, que permanecerá no cargo até a primeira assembleia geral ordinária que se realizar. Em qualquer caso, o mandato do substituto eleito pela assembleia geral vigorará pelo prazo que restar do mandato do substituído.

Artigo 17°. No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer membro do Conselho de Administração, e não havendo suplente, seu substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes, salvo se a ausência ou o impedimento for do presidente do Conselho, hipótese em que este indicará o seu substituto.

Artigo 18°. Ocorrendo vacância de cargos que representem, no mínimo, 1 /3 (um terço) do total de conselheiros, a assembleia geral será convocada, nos 30 (trinta) dias que se seguirem ao evento, para eleger os substitutos, cujos mandatos coincidirão com os dos demais conselheiros.

FUNCIONAMENTO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19°. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, uma vez por trimestre mês, mediante convocação de seu presidente, e, extraordinariamente, sempre que convocado por seu presidente ou por seu vice-presidente. As reuniões serão realizadas na sede da companhia.

Parágrafo Primeiro. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser feitas a cada conselheiro por escrito, sob protocolo, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, e conterão a data, a hora e o local da reunião, além de breve descrição das matérias da ordem do dia, dispensada a convocação nas reuniões a que comparecer a totalidade dos membros em exercício.

Parágrafo Segundo. As reuniões do Conselho de Administração se instalam com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros em exercício, sob a direção do presidente, que indicará um dos conselheiros para servir de secretário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Parágrafo Terceiro. As deliberações do Conselho de Administração são tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada conselheiro um voto. O presidente do Conselho de Administração não tem voto de qualidade.

Parágrafo Quarto. As deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavrada em livro próprio, devendo ser arquivadas na Junta Comercial e publicadas conforme previsto no art. 289 da Lei 6.404/76, conforme alterado, aquelas que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

ATRIBUIÇÕES DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 20°. Compete ao Conselho de Administração:

(i) estabelecer os objetivos, a política e a orientação geral dos negócios da companhia;

(ii) convocar as assembleias gerais;

(iii) eleger e destituir os diretores da companhia, fixando-lhes as atribuições, observado o disposto neste estatuto;

(iv) manifestar-se sobre o "Relatório da Administração", as contas da Diretoria e as demonstrações financeiras de cada exercício;

(v) fiscalizar a gestão dos diretores;

(vi) examinar a qualquer tempo atos e contratos da companhia;

(vii) deliberar a emissão de bônus de subscrição;

(viii) deliberar o aumento do capital da companhia até o limite previsto neste estatuto, fixando as condições de emissão e de colocação das ações, ouvido o conselho fiscal quando instalado;

(ix) deliberar a emissão de notas promissórias para subscrição pública (*commercial paper*), nos termos da Resolução n° 1.723/90, do Conselho Monetário Nacional;

(x) deliberar sobre a exclusão do direito de preferência dos acionistas à subscrição de novos valores mobiliários emitidos pela companhia, nas hipóteses previstas no art. 172, da Lei n° 6.404/76;

(xi) submeter à assembleia geral o destino a ser dado ao lucro líquido do exercício;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(xii) autorizar a diretoria a: (a) alienar bens do ativo não circulante; (b) constituir ônus reais; (c) prestar avais, fianças ou quaisquer outras garantias; (d) contratar empréstimos;

(xiii) escolher e destituir os auditores independentes;

(xiv) autorizar a compra de ações da companhia, para cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como a alienação de ações que estejam em tesouraria;

(xv) estabelecer o rateio da remuneração dos administradores, observado o limite global estabelecido pela assembleia geral;

(xvi) determinar o levantamento de balanços semestrais ou relativos a períodos menores, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados em tais balanços, de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral; e

(xvii) deliberar, com exclusividade, sobre qualquer assunto que a Lei de Sociedades Anônimas faculte ao estatuto estabelecer como de competência do Conselho de Administração.

SEÇÃO II
DIRETORIA

Artigo 21°. A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 5 (cinco) membros, acionistas ou não, pessoas naturais, residentes e domiciliados no País, todos eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, para os cargos de Diretor(a) de Securitização, Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas, Diretor(a) de Compliance, e Diretor(a) de Relação com Investidores, cargos que poderão ser exercidos cumulativamente, e, no máximo, 2 (dois) Diretores(as) sem designação específica.

Parágrafo Único. Os membros do Conselho de Administração, até o máximo de 1/3 (um terço), podem ser eleitos para cargo de diretor, com exercício cumulativo de funções. Ocorrendo a hipótese de acumulação de cargos, caberá ao conselheiro-diretor escolher entre a remuneração de conselheiro e a de diretor.

Artigo 22°. A representação ativa ou passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, caberá aos membros da Diretoria. A Companhia se vinculará validamente sempre que for representada: **(a) por um de seus Diretores, isoladamente**; ou **(b) por um procurador, isoladamente**, desde que com poderes específicos para o ato.

Parágrafo primeiro. Os procuradores da Companhia serão sempre nomeados por instrumento público e/ou particular, a critério da Companhia, devendo tais instrumentos serem outorgados por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

prazo determinado, que não excederá a três anos, exceto quanto aos procuradores judiciais, quando as procurações poderão ser outorgadas sem determinação de prazo.

Parágrafo segundo. As procurações outorgadas pela Companhia, exceto judiciais, deverão conter expressamente a limitação da representação com a indicação de poderes determinados e limitados, aos procuradores a serem constituídos.

Parágrafo terceiro. Somente ao Diretor responsável pela área relacionada com o objeto do processo judicial, caberá a representação da Companhia em juízo para a prestação de depoimento pessoal, podendo, para tanto, também, isoladamente, constituir procurador com poderes especiais.

Artigo 23°. O mandato dos membros da Diretoria será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição por um ou mais períodos, extinguindo-se na data da Assembleia Geral Ordinária realizada no ano em que deva ocorrer o seu termo final.

Parágrafo Único. Vencido os mandatos, os membros da diretoria continuarão no exercício de seus cargos até a posse dos eleitos para substituí-los.

Artigo 24°. A nenhum membro da Diretoria é permitido, ainda que em hasta pública, comprar bens de propriedade da Companhia ou que a ela estejam vinculados por direito real ou como objeto de mandato ou comissão, bem como a prática em nome da Companhia de atos ou a celebração de negócios de natureza gratuita ou estanha ao objeto social.

Artigo 25°. A Diretoria reunir-se-á quando necessário, sempre que convocada por 2 (dois) diretores, em conjunto, sendo de 2 (dois) de seus membros o quórum mínimo de instalação.

Parágrafo Único. As deliberações serão tomadas por maioria de votos dos membros presentes à reunião.

Artigo 26°. Os administradores ficam dispensados da prestação de garantia de gestão.

Artigo 27°. No caso de vacância dos cargos de Diretor de Securitização ou de diretor sem designação específica, cumprirá ao Conselho de Administração eleger o respectivo substituto, no prazo de 10(dez) dias da data em que se configurar a vacância.

Artigo 28°. As reuniões de diretoria serão consignadas em ata, lavrada em livro próprio, bastando para a sua validade e eficácia a assinatura de membros que representem a maioria necessária para a aprovação das matérias submetidas à reunião.

Artigo 29°. Compete à Diretoria: a) cumprir e fazer cumprir o Estatuto Social da Companhia; b) realizar a administração ordinária da Companhia; c) admitir, promover, demitir, premiar e punir os

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

servidores da Companhia; d) autorizar transação, judicial ou extrajudicial, e a prestação de fiança, aval, caução ou quaisquer outras garantias reais ou fidejussórias, respeitadas as disposições legais, vedada a prática de tais atos em negócios de favor ou estranhos ao objeto social; e) autorizar a nomeação e a constituição, em nome da Companhia, de mandatários judiciais ou extrajudiciais, conferindo-lhes poderes expressos e especiais, sempre, por prazo determinado, com exceção dos mandatos judiciais que poderão ser outorgados por prazo indeterminado; f) mandar elaborar os balancetes, balanços, demonstrações financeiras e relatórios de gestão, e; (g) aprovar formalmente o volume de emissão para as operações de CRI e CRA e de todas as atividades que abrangidas no objeto social da Companhia.

Artigo 30°. Compete ao Diretor de Securitização: a) cumprir e fazer cumprir as decisões da diretoria; b) submeter ao Conselho de Administração a convocação das assembleias gerais da Companhia; c) convocar, instalar e presidir as reuniões da diretoria; d) atribuir cargos aos demais membros da diretoria e orientá-los no exercício de suas funções; e) tomar decisões de caráter urgente, de competência da diretoria, *"ad referendum"* desta.

Parágrafo Único. Nos casos de ausência, por licença, férias ou impedimento eventual, ou de impossibilidade de comparecimento em qualquer reunião de diretoria, o Diretor de Securitização será substituído no exercício de suas funções pelo diretor que ele indicar, representando-o para a formação de quórum e acumulando o seu direito de voto, inclusive o de desempate, independentemente de mandato.

Artigo 31°. As atribuições dos demais diretores são as seguintes: a) Diretor de Relações com Investidores: responsável pela prestação de informações aos investidores, à CVM e, caso a companhia venha a ter registro em Bolsa de Valores, às bolsas, bem como manter atualizado o registro de companhia (conforme artigos 13, 16 e 17 da Instrução CVM n° 202, de 6 de dezembro de 1993); b) Diretor de Compliance: responsável pelo cumprimento das leis e regulamento emanados pela CVM e demais autoridades competentes, prevenindo a ocorrência de violações, supervisionando o cumprimento e tomando medidas em caso de descumprimento; c) Diretor(a) de Distribuição de Ofertas Públicas: responsável pela distribuição de títulos de securitização de emissão da Companhia, função esta que poderá ser cumulada com a de Diretor de Securitização, conforme o caso; e d) Diretor sem designação específica: a atribuição individual deste membro da diretoria será definida pelo Diretor de Securitização no momento da atribuição de seu cargo.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32°. O conselho fiscal será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos e igual número de suplentes, brasileiros, residentes no País, acionistas ou não, todos com a qualificação exigida por lei.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 33°. O funcionamento do Conselho Fiscal não será permanente, só ocorrendo quando instalado pela Assembleia Geral, a pedido de acionistas, na forma da lei, momento em que serão eleitos pela mesma assembleia seus membros efetivos e suplentes.

Artigo 34°. A remuneração dos membros do conselho fiscal será fixada pela assembleia que os eleger, observados os limites legais.

Artigo 35°. Ao conselho fiscal, quando em funcionamento, caberá, na primeira reunião do órgão, disciplinar as suas atividades, respeitadas as determinações legais.

Artigo 36°. As deliberações do conselho fiscal, quando em funcionamento, serão tomadas por maioria de votos, cabendo ao órgão, além do voto pessoal, o de desempate.

Artigo 37°. Compete ao presidente do conselho fiscal, quando em funcionamento: a) cumprir e fazer cumprir as decisões do órgão; b) convocar, instalar e presidir as reuniões do órgão; c) sem prejuízo da presença dos demais conselheiros, comparecer às assembleias gerais da companhia e às reuniões da diretoria, para os fins previstos em lei; d) solicitar aos administradores todas as informações e documentos que o órgão entenda necessário ao exercício de suas funções, observadas as determinações legais.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38°. O exercício social terá a duração de 1 (um) ano, expirando no dia 31 de dezembro, quando a Companhia levantará balanço geral.

Parágrafo Único. A Companhia poderá levantar balanços em períodos menores, observadas as determinações legais.

Artigo 39°. O lucro líquido apurado no balanço geral será distribuído da seguinte maneira: a) 5% (cinco por cento) para o fundo de Reserva Legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social, podendo deixar de ser destinado nos casos previstos em lei; b) 10% (dez por cento) para pagamento de dividendo obrigatório, ajustando-se o lucro líquido do exercício para efeito do cálculo nos termos do artigo 202 da Lei n° 6.404 de 15 de dezembro de 1976; c) o saldo, uma vez deduzidas as provisões, ficará à disposição da Assembleia Geral.

Artigo 40°. Após pago o dividendo mínimo obrigatório, a assembleia geral resolverá sobre o destino do saldo remanescente do lucro líquido do exercício, o qual, por proposta da administração, poderá destinar-se, nas proporções que vierem a ser deliberadas, a: (i) pagamento de dividendo suplementar aos acionistas; (ii) transferência para o exercício seguinte, como lucros acumulados, desde que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

devidamente justificada pelos administradores para financiar plano de investimento previsto em orçamento de capital.

Artigo 41°. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual, obedecidos os limites legais.

Artigo 42°. O dividendo será pago, salvo deliberação em contrário da assembleia geral, no prazo de 60 (sessenta) dias, da data em que for declarado e, em qualquer caso, dentro do exercício social.

CAPÍTULO VII
ACORDO DE ACIONISTAS

Artigo 43°. A Companhia observará os acordos de acionistas, arquivados na sua sede, que tenham por objeto: a) o exercício do direito de voto nas assembleias ou do poder de controle; b) a alienação de ações ou o exercício do direito de preferência para adquiri-las

Parágrafo Único. Caberá ao presidente da assembleia, a pedido do acionista interessado, declarar a ineficácia do voto proferido contra disposição expressa de acordo de acionistas arquivado na sede da Companhia, quando se estabelecer essa sanção para o cumprimento, ou assegurar a execução específica das obrigações assumidas.

CAPÍTULO VIII
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 44°. A Companhia se dissolverá e entrará em liquidação nos casos previstos em lei ou por deliberação da Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 45°. Fica vedada, até o pagamento integral das obrigações representadas pelos títulos e valores mobiliários que a companhia seja devedora, a prática dos seguintes atos: a) transferência do controle; b) redução do capital, incorporação, fusão, cisão ou dissolução; c) cessão dos créditos, ou atribuição de qualquer direito sobre os mesmos, ao controlador ou a qualquer pessoa a ele ligada, em condições distintas das previstas nos instrumentos de emissão dos títulos e valores mobiliários.

Artigo 46°. A companhia poderá efetuar a recompra de créditos cedidos anteriormente, quer a prazo, quer à vista, bem como providenciar a sua substituição quando for necessário.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Artigo 47º. Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos à luz dos princípios de direito e das leis, decretos e resoluções e demais atos editados pelas autoridades competentes.

****

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SZY3U-Y4JWC-DDSQB-L2GYZ.

Certifico o registro sob o nº 352.730/25-0 em 10/10/2025 da empresa COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO, NIRE nº 35300546547, protocolado sob o nº 3022327250. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 14/10/2025 por MARINA CENTURION DARDANI – Secretário Geral. Autenticação: 278284198. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO III

APROVAÇÃO SOCIETÁRIA DAS DEVEDORAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 37.998.738/0001-08
NIRE 35201562846

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada no dia 24 de abril de 2026, às 12h00, na sede social da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., localizada na Rua 1 JE, Jardim Europa, CEP 13.502-820 ("Sociedade").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensadas as formalidades de convocação previstas nos termos do artigo 1.072, §2º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), tendo em vista a presença da totalidade dos sócios da Sociedade, conforme assinaturas constantes na presente ata.

3. **MESA**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Emílio Capretz Neto e secretariados pelo Fernando Garcia Mutti.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Sociedade, da sua 9ª (nona) emissão de notas comerciais, em 4 (quatro) séries, com garantias reais e fidejussórias ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, em favor da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora"), nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e os Avalistas (conforme definidos abaixo) ("Termo de Emissão"), de forma a viabilizar operação estruturada de

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) séries ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão, representados por cédulas de créditos imobiliários fracionárias ("CCI") a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários ("Operação de Securitização"). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de ofertas públicas, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") não estando, portanto, sujeitas à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "b" e 27 da referida Resolução CVM 160 ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

(ii) a aprovação para outorga e/ou anuência, pela Sociedade, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), respeitada a Condição Suspensiva (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, conforme o caso, das seguintes garantias:

(a) a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Sociedade, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Sociedade, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

(b) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Diamond Residencial*", em desenvolvimento pela Sociedade no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente, sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); e

(c) a cessão fiduciária de (a) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Sociedade ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Sociedade e os adquirentes ("Direitos Creditórios" ou "Recebíveis"); e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros de titularidade da Sociedade que devem ser depositados na Conta Vinculada (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de devedora fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, "Instrumentos de Garantias");

(iii) a autorização ao administrador da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo) mediante formalização dos Instrumentos de Garantias, podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; e

(iv) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelo administrador da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

5. **DELIBERAÇÕES**: os sócios presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(i) aprovar, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de forma a viabilizar a Operação de Securitização e a Oferta, a realização da Emissão, nas condições previstas na alínea "a" da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições:

(a) Número da Emissão: A Emissão representa a 9ª (nona) emissão de notas comerciais escriturais da Sociedade;

(b) Séries: A Emissão será realizada em até 4 (quatro) séries;

(c) Quantidade: Serão emitidas 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão, sendo 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 2ª Série, 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 3ª Série e 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais da 4ª Série;

(d) Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de R$ 71.200.000,00 (setenta e um milhões e duzentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série e R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série;

(e) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(f) Data de Emissão das Notas Comerciais: Para todos os efeitos legais, a data de emissão será a data definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

(g) Local de Emissão: Para todos os efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

(h) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as Notas Comerciais de cada série terão o prazo estabelecido no Termo de Emissão, vencendo-se, portanto, na respectiva data de vencimento prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento");

(i) Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Sociedade, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão ("Escriturador");

(j) Vinculação aos CRI: uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI, nos termos do respectivo termo de securitização dos CRI;

(k) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária");

(l) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

de Capitalização, indicados na tabela abaixo, de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios");

Número da Série	Taxa de Juros
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%

(m) Pagamento da Remuneração: O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão;

(n) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais da respectiva série será pago em parcela única na respectiva Data de Vencimento conforme tabelas constantes no Anexo I do Termo de Emissão;

(o) Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento;

(p) Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso na Cláusula 7.1 do Termo de Emissão, e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto no Termo de Emissão e observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso;

(q) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos do Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Vinculada para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente);

(r) Garantias: em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão do Termo de Emissão, das Notas Comerciais e dos demais Documentos da

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(a) Aval: será constituída, nos termos do Termo de Emissão, garantia fidejussória, consubstanciada na forma de aval, por (1) **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89; e (2) **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Avalistas");

(b) Alienação Fiduciária de Quotas: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(c) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

(d) Cessão Fiduciária: a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(s) Vencimento Antecipado**:** observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, as obrigações relativas às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não automática, ou seja, sem ou com a necessidade de declaração pela Securitizadora, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem negociados pela diretoria da Sociedade em linha com as práticas usuais de mercado para operações desta natureza e expressamente descritos no Termo de Emissão, sendo certo que prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também serão negociados e definidos no Termo de Emissão;

(t) Repactuação Programada: as Notas Comerciais não estarão sujeitas a repactuações programadas;

(u) Colocação e Negociação: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo todas as Notas Comerciais que forem colocadas no âmbito da Emissão serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. As Notas Comerciais não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado. Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas e registradas perante o Escriturador;

(v) 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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,

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

incidente sobre o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago ("Encargos Moratórios");

(w) Classificação de Risco: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*); e

(x) Demais Condições**:** Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Notas Comerciais serão descritas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a outorga e/ou anuência, pela Sociedade, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), respeitada a Condição Suspensiva (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, conforme o caso, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária;

(iii) autorizar, o administrador da Sociedade, inclusive individualmente conforme disposto no contrato social da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, e, ainda, à constituição das Garantias, incluindo, mas não se limitando a (1) a contratação dos prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como os assessores legais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder, o Escriturador e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (2) a discussão, negociação e celebração do Termo de Emissão, dos Instrumentos de Garantias e dos demais documentos relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta de que a Sociedade seja parte, incluindo eventuais aditamentos ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação de que a Sociedade seja parte; (3) a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (4) a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta;

(iv) aprovar a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelo administrador da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a ser tratado, foi declarada encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes, conforme assinaturas abaixo.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

(As assinaturas constam na página seguinte)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 756637AD-FFF9-41A6-9F6F-F719B79AD74E

(Página de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., realizada em 24 de abril de 2026)

Mesa:



EMÍLIO CAPRETZ NETO
Presidente



FERNANDO GARCIA MUTTI
Secretário

Sócios:



EMÍLIO CAPRETZ NETO
Sócio



CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Sócio
(Por: Emílio Capretz Neto)

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
CNPJ nº 53.851.971/0001-01
NIRE 35263131741

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Realizada no dia 24 de abril de 2026, às 12h00, na sede social da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., localizada na Rua 1 JE, Jardim Europa, CEP 13.502-820 ("Sociedade").

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA**: Dispensadas as formalidades de convocação previstas nos termos do artigo 1.072, §2º da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), tendo em vista a presença da totalidade dos sócios da Sociedade, conforme assinaturas constantes na presente ata.

3. **MESA**: Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Emílio Capretz Neto e secretariados pelo Fernando Garcia Mutti.

4. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195"), a realização, pela Sociedade, da sua 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em 5 (cinco) séries, com garantias reais e fidejussórias ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), para colocação privada, em favor da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Securitizadora"), nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais e os Avalistas (conforme definidos abaixo) ("Termo de Emissão"), de forma a viabilizar

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor ("Lei nº 9.514"), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) séries ("CRI" e "Emissão dos CRI", respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão, representados por 5 (cinco) cédulas de créditos imobiliários fracionárias ("CCI") a serem emitidas pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários ("Operação de Securitização"). Os CRI serão objeto de distribuição primária por meio de ofertas públicas, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") não estando, portanto, sujeitas à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, "b" e 27 da referida Resolução CVM 160 ("Oferta"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), os quais serão considerados Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão);

(ii) a aprovação para outorga e/ou anuência, pela Sociedade, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, conforme o caso, das seguintes garantias:

(a) a alienação fiduciária da totalidade das quotas da Sociedade, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Sociedade, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Alienação Fiduciária de Quotas" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente);

(b) a alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, as unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Residencial Trinity*", em desenvolvimento pela Sociedade no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente, sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); e

(c) a cessão fiduciária de (a) 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Sociedade ("Cessão Fiduciária de Recebíveis"), oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Sociedade e os adquirentes ("Direitos Creditórios" ou "Recebíveis"); e (b) todos e quaisquer direitos creditórios presentes e/ou futuros de titularidade da Sociedade que devem ser depositados na Conta Vinculada (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), a ser constituída pela Sociedade, na qualidade de devedora fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Cessão Fiduciária"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, "Instrumentos de Garantias");

(iii) a autorização ao administrador da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta e, ainda, à constituição das Garantias (conforme definido abaixo) mediante formalização dos Instrumentos de Garantias, podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização e da Oferta; e

(iv) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelo administrador da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

5. **DELIBERAÇÕES**: os sócios presentes, após análise das matérias constantes na Ordem do Dia, decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas ou restrições:

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

(i) aprovar, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei nº 14.195, de forma a viabilizar a Operação de Securitização e a Oferta, a realização da Emissão, nas condições previstas na alínea "a" da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições:

(a) Número da Emissão: A Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Sociedade;

(b) Séries: A Emissão será realizada em até 5 (cinco) séries;

(c) Quantidade: Serão emitidas 103.600 (cento e três mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão, sendo 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série, 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais da 3ª Série, 22.100 (vinte e dois mil e cem) Notas Comerciais da 4ª Série e 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais da 5ª Série;

(d) Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de R$ 103.600.000,00 (cento e três milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série, R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série e R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 5ª Série;

(e) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

(f) Data de Emissão das Notas Comerciais: Para todos os efeitos legais, a data de emissão será a data definida no Termo de Emissão ("Data de Emissão");

(g) Local de Emissão: Para todos os efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo;

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

(h) Prazo e Data de Vencimento: Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, as Notas Comerciais de cada série terão o prazo estabelecido no Termo de Emissão, vencendo-se, portanto, na respectiva data de vencimento prevista no Termo de Emissão ("Data de Vencimento");

(i) Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Sociedade, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada por extrato emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão ("Escriturador");

(j) Vinculação aos CRI: uma vez que os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto da Oferta, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI, nos termos do respectivo termo de securitização dos CRI;

(k) Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária");

(l) Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

de Capitalização, indicados na tabela abaixo, de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios");

Número da Série	Taxa de Juros
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%
Notas Comerciais da 5ª Série	10,80%

(m) Pagamento da Remuneração: O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicadas no Anexo I do Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão;

(n) Amortização do saldo do Valor Nominal Unitário: o saldo devedor atualizado das Notas Comerciais da respectiva série será pago em parcela única na respectiva Data de Vencimento conforme tabelas constantes no Anexo I do Termo de Emissão;

(o) Destinação dos Recursos: Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento;

(p) Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso na Cláusula 7.1 do Termo de Emissão, e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto no Termo de Emissão e observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso;

(q) Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos do Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na Conta Vinculada para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total da Emissão na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente);

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

(r) Garantias: em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão do Termo de Emissão, das Notas Comerciais e dos demais Documentos da Operação, o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(a) Aval: será constituída, nos termos do Termo de Emissão, garantia fidejussória, consubstanciada na forma de aval, por (1) **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89; e (2) **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Avalistas");

(b) Alienação Fiduciária de Quotas: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(c) Alienação Fiduciária do Imóvel: a ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel;

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

(d) Cessão Fiduciária: a ser constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(s) Vencimento Antecipado**:** observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, as obrigações relativas às Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas, de forma automática ou não automática, ou seja, sem ou com a necessidade de declaração pela Securitizadora, na ocorrência de qualquer dos eventos a serem negociados pela diretoria da Sociedade em linha com as práticas usuais de mercado para operações desta natureza e expressamente descritos no Termo de Emissão, sendo certo que prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também serão negociados e definidos no Termo de Emissão;

(t) Repactuação Programada: as Notas Comerciais não estarão sujeitas a repactuações programadas;

(u) Colocação e Negociação: as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo todas as Notas Comerciais que forem colocadas no âmbito da Emissão serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. As Notas Comerciais não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado. Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas e registradas perante o Escriturador;

(v) 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata*

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

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 ("Encargos Moratórios");

(w) Classificação de Risco: As Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*); e

(x) Demais Condições**:** Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Notas Comerciais serão descritas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a outorga e/ou anuência, pela Sociedade, enquanto devedora das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), na qualidade de fiduciante ou interveniente anuente, conforme o caso, da Alienação Fiduciária de Quotas, da Alienação Fiduciária do Imóvel e da Cessão Fiduciária;

(iii) autorizar, o administrador da Sociedade, inclusive individualmente conforme disposto no contrato social da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotar todas e quaisquer medidas, praticar todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, e, ainda, à constituição das Garantias, incluindo, mas não se limitando a (1) a contratação dos prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como os assessores legais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário, o Coordenador Líder, o Escriturador e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (2) a discussão, negociação e celebração do Termo de Emissão, dos Instrumentos de Garantias e dos demais documentos relacionados à Emissão, à Operação de Securitização e à Oferta de que a Sociedade seja parte, incluindo eventuais aditamentos ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação de que a Sociedade seja parte; (3) a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (4) a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta;

(iv) aprovar a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelo administrador da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta.

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

6. **ENCERRAMENTO**: Nada mais havendo a ser tratado, foi declarada encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes, conforme assinaturas abaixo.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

(As assinaturas constam na página seguinte)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: D5478A9C-910B-4EE2-9D79-B775639A4BF5

(Página de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., realizada em 24 de abril de 2026)

Mesa:



EMÍLIO CAPRETZ NETO
Presidente



FERNANDO GARCIA MUTTI
Secretário

Sócios:



EMÍLIO CAPRETZ NETO
Sócio



CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Sócio
(Por: Emílio Capretz Neto)

ANEXO IV

CONTRATOS SOCIAIS DAS DEVEDORAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCESP PROTOCOLO
2.873.282/24-1

128

6° INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO E DE CONSOLIDAÇÃO DE CONTRATO SOCIAL DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CNPJ n° 37.998.738/0001-08
NIRE n° 35232083711

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob n° 05.637.287/0001-89, com sede nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 01 JE, s/n, bairro Jardim Europa, CEP 13.502-820, NIRE n° 35.217.953.394, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, maior, nascido em 21.09.1984, engenheiro civil CREA n°. 506263312-2, residente e domiciliado nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 02 (dois) n° 53, bairro Jardim do Horto, CEP: 13.506-892, portador da Cédula de Identidade RG n° 34.723.854-3/SSP-SP expedida em 09.05.2013 e C.P.F. n° 326.279.528-38.

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, maior, nascido em 21.09.1984, engenheiro civil CREA n° 506263312-2, residente e domiciliado nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 02 (dois) n° 53, bairro Jardim do Horto, CEP: 13.506-892, portador da Cédula de Identidade RG n° 34.723.854-3/SSP-SP expedida em 09.05.2013 e C.P.F. n° 326.279.528-38.

na qualidade de únicos sócios componentes da **SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO**, que gira com sede nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 1 JE, s/n°, Box 32, bairro Jardim Europa, Caixa Postal 478, CEP 13.502-820, sob o nome empresarial de **"PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA"**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob n° 37.998.738/0001-08, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o n° 35232083711 em sessão de 06.08.20 e, posteriores alterações sob n° 13.455/22-9 em sessão em 21.01.22 e n° 107.359/22-4 em sessão em 03.05.22, n° 323.048/22-5 em sessão em 01.08.22, n° 624.845/22-9 em sessão em 25.11.22 e, n° 163.031/23-0 em sessão em 12.05.23, têm entre si, justos e combinados, alterarem parcialmente o Contrato Social, mediante as condições e cláusulas que seguem:

a) Deliberou-se entre os sócios alterar na Cláusula Quinta – Parágrafo Primeiro 2 de seu Contrato Social, para constar a seguinte redação: R$ 162.000,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil Reais) já integralizado pelos sócios, na proporção de suas quotas, em moeda corrente nacional.

b) Deliberou-se entre os sócios acrescentar na Cláusula Quinta de seu Contrato Social, um Parágrafo 3° (terceiro) com a seguinte redação: A sócia CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, possuidora de 320.760 (trezentos e vinte mil e setecentos e sessenta) quotas de capital totalmente integralizados no valor de R$ 320.760,00 (trezentos e vinte mil e setecentos e sessenta reais) e, o sócio EMÍLIO CAPRETZ NETO, já qualificado, possuidor de 3.240 (três mil e duzentos e quarenta) quotas de capital totalmente integralizado no valor de R$ 3.240,00 (três mil e duzentos e quarenta reais) representativas de 100% (cem por cento) do capital social da sociedade encontram-se alienadas fiduciariamente em favor AVANTI MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, sociedade limitada. Com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 1335 – 5° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 62.285.390/0001-40 em garantia do pagamento integral e tempestivo dos valores, principais e acessórios, que venham a ser devidos pela Companhia à Fiduciária, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças, celebrado em 05 de Outubro de 2024.

c) Em virtude da presente alteração contratual, deliberou-se entre os sócios, consolidar o Contrato Social da sociedade, o qual passa a ler a seguinte redação:

CONSOLIDAÇÃO CONTRATUAL

I - DENOMINAÇÃO, SEDE E DURAÇÃO

Cláusula 1ª: A Sociedade é regida pela denominação: **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**

Cláusula 2ª: A Sociedade tem sua sede nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na **Rua 1 JE, s/n°, Box 32, bairro Jardim Europa, Caixa Postal 478, CEP 13.502-820,** e poderá manter filiais, escritórios e representações em qualquer localidade no Brasil ou no exterior, mediante deliberação de sócios ou sócios representando a maioria do capital social.

Cláusula 3ª: A duração da sociedade é por prazo determinado de 72 (setenta e dois) meses, a consenso dos sócios, iniciando a contagem a partir da data de registro desta alteração contratual.

II – OBJETO SOCIAL

Cláusula 4ª: A Sociedade tem por objeto social promover a incorporação imobiliária **(CNAE 4110-7/00)**, e a comercialização dos imóveis **(CNAE 6810-2/01)** do empreendimento denominado **"DIAMOND RESIDENCIAL"**, composto por um condomínio residencial vertical, com 02 Torres de 17 pavimentos, (térreo + 17 pavimentos tipo), sendo todos com 08 apartamentos por pavimento contemplando 272 unidades, sendo 136 unidades com 78,59 m2; 68 unidades com 65,83 m2; e 68 unidades com 62,17 m2, que serão implantadas no endereço

localizado à Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, **matrícula sob nº 3.862** no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, inscrito no Cadastro Municipal sob nº **03.05.067.0005.001.**

Parágrafo Único – As atividades que demandarem especialização ou autorizações específicas serão desenvolvidas sob a responsabilidade de profissionais legalmente habilitados para tanto, os quais poderão ser sócios, funcionários ou terceiros contratados, com a autonomia cabível.

III – DO CAPITAL SOCIAL

Cláusula 5ª: O Capital Social é de R$ 324.000,00 (Trezentos e Vinte e Quatro Mil Reais) divididos em 324.000 cotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada, subscritas pelos sócios como segue:

SÓCIOS	COTAS	R$
CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	320.760	320.760,00
EMÍLIO CAPRETZ NETO	3.240	3.240,00
TOTAL	**324.000**	**324.000,00**

Parágrafo Primeiro: A integralização das quotas do capital foi feita conforme abaixo descrito:

1. Conferência de Bens Imóveis de uma Gleba de Terras, no valor de R$ 162.000,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil Reais), área de 9.838,09 m², situada na Rua Doutor Francisco José Feliciano de Camargo, s/n, Bairro Jardim Paulista, Rio Claro – SP, CEP 13.503-538, Matrícula nº 3862, descrita abaixo.

"Terreno situado nesta cidade de Rio Claro, iniciando sua descrição no vértice A, situado a 298,83 metros do alinhamento da guia da Avenida Ápia, localizada a 166,00 metros da via Washington Luiz (entre km 174/175), junto a propriedade do Município de Rio Claro (matricula Nº 57.389) e o Condomínio Residencial Campos Verdes; deste, deflete à direita e segue com azimute de 171°12'14" e distância de 66,47 metros, confrontando com o Condomínio Residencial Campos Verdes até o vértice 6; deste, deflete à direita e segue com azimute de 280°46'11" e distância de 58,77 metros até o vértice 7, confrontando neste trecho nos seguintes segmentos: D=23,55 metros com o prédio Nº 22 da rua 01 SM (lote Nº 03 da quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Paulo César Amado e Luciana Cristina Degli Esposti Amado, D=9,00 metros com o lote Nº 04 da quadra D – Jardim Residencial San Marino, de propriedade de Fernando Ioshiji Tamaru, D=9,00 metros com o lote Nº 05 da quadra D – Jardim Residencial San Marino, de propriedade de Torrieri Litholdo e Simone Gianei Litholdo, D=9,00 metros com o prédio Nº 182 da Avenida 04 SM (Lote Nº 06 da quadra D – Jardim Residencial San Marino) de propriedade de Torrieri Litholdo e Simone Gianei Litholdo, D=8,22 metros com o prédio Nº 222 da Avenida 04 SM (Lote Nº 07 da quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Paulo Roberto Scatolin e Andréa Luciane Scatolin; D=9,00 metros com o lote Nº 08 da Quadra D - Jardim Residencial San Marino, de propriedade de Rodrigo Hilsdorf Silva, D=10,08 metros com prédio Nº 242 da Avenida 04 SM (Lote Nº 09 da

quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Aline Cristina Simões Loureiro, D=9,80 metros com o prédio Nº 252 da Avenida 04 SM (lote Nº 10 da quadra D – Jardim Residencial San Marino) de propriedade de Carla Regina Vidal de Oliveira Dias e Nilson Martins Dias, D=10,47 metros com o lote Nº 11 da quadra D – Jardim Residencial San Marino, de propriedade de Ricardo Fernandes Koch e Débora Danielli Franchin Lambertucci Koch, D=10,00 metros com o prédio Nº 272 da Avenida 04 SM (Lote Nº 12 da quadra D – Jardim Residencial San Marino) de propriedade de Ricardo Fernandes Koch e Débora Danielli Franchin Lambertucci Koch, D=10,00 metros com o prédio Nº 282 da avenida 04 SM (Lote Nº 13 da quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Leonardo Astolfi, D=9,00 metros com o prédio Nº 302 da Avenida 04 SM (Lote Nº 14 da quadra D – Jardim Residencial San Marino) de propriedade de Michael Amorety Ribeiro Augusto, D=10,55 metros com o prédio Nº 299 da Avenida 04 SM (Lote Nº 15 da Quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Michel Amorety Ribeiro Augusto; do vértice 8, deflete à esquerda e segue com azimute de 279°55'54" e distância de 42,30 metros até o vértice 9, confrontando neste trecho nos seguintes segmentos: D=0,45 metros com prédio Nº 299 da Avenida 04 SM (lote Nº 15 da quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Michael Amorety Ribeiro Augusto, D=10,00 metros com o prédio Nº 312 da Avenida 04 SM (Lote Nº 16 da quadra D – Jardim Residencial San Marino), de propriedade de Adilson Teixeira do Amaral e Angela Aparecida Pires do Amaral, D=10,00 metros com o prédio Nº 322 da Avenida 04 SM (Lote Nº 17 da quadra D – Jardim Residencial San Marino) de propriedade de Thomasi & Camargo Ltda, D=21,85 metros com o lote Nº 18 da Quadra D – Jardim Residencial San Marino, de propriedade de Demivaldo Machado da Silva e Rosimeire Maria Dias da Silva; do vértice 9 deflete à direita e segue com azimute de 352°30'28" e distância de 40,23 metros, confrontando com o Condomínio Residencial Colorado até o vértice 10; deste deflete à direita e segue com azimute de 82°34'49" e distância de 149,98 metros, confrontando com propriedade de MRV Prime XXIII Incorporações SPE Ltda até o vértice C; deste deflete à direita e segue em curva com raio de 9,00 metros e distância de 11,59 metros, confrontando com o imóvel de propriedade do Município de Rio Claro (matrícula Nº 57.389) até o vértice B; deste deflete à esquerda e segue em curva com raio de 21,00 metros e distância de 93,68 metros, confrontando com o imóvel de propriedade do Município de Rio Claro (matrícula Nº 57.389), até o vértice A, inicial, encerrando uma área de 9.838,09 metros quadrados".

2. R$ 162.000,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil Reais) já integralizado pelos sócios, na proporção de suas quotas, em moeda corrente nacional.

Parágrafo Segundo: A responsabilidade dos sócios é limitada à importância total do capital social, nos termos da Lei Federal nº 10.406 de 10.01.02 e subsidiariamente, no que for aplicável pela Lei Federal nº 6.404/76 e demais disposições aplicáveis à matéria.

Parágrafo Terceiro: A sócia CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, possuidora de 320.760 (trezentos e vinte mil e setecentos e sessenta) quotas de capital totalmente integralizados no valor de R$ 320.760,00 (trezentos e vinte mil e setecentos e sessenta reais) e, o sócio EMÍLIO CAPRETZ NETO, já qualificado, possuidor de 3.240 (três mil e duzentos e quarenta) quotas de capital totalmente integralizado no valor de R$

3.240,00 (três mil e duzentos e quarenta reais) representativas de 100% (cem por cento) do capital social da sociedade encontram-se alienadas fiduciariamente em favor AVANTI MULTIPLICA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, sociedade limitada. Com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1335 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40 em garantia do pagamento integral e tempestivo dos valores, principais e acessórios, que venham a ser devidos pela Companhia à Fiduciária, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças, celebrado em 05 de Outubro de 2024.

IV – DAS REUNIÕES GERAIS

Cláusula 6ª: O contrato social e as reuniões da diretoria são os Órgãos Supremos da sociedade e dentro dos limites legais tomará toda e qualquer decisão de interesse da SPE e suas deliberações vinculam a todos, ainda que ausentes ou discordantes.

Parágrafo Único: As reuniões serão convocadas pelo administrador nomeado, sempre que necessário, e com antecedência mínima de 10 (dez) dias, mediante comunicado à sócia **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. e para as deliberações serem consideradas válidas será necessário o "quorum" de cem por cento do capital social.

V – DA ADMINISTRAÇÃO E PRÓ-LABORE

Cláusula 7ª: Os negócios sociais, a gerência e a administração da sociedade caberá ao Sr. **EMILIO CAPRETZ NETO**, que agirá de forma isolada, aos quais competem o uso da empresa e a representação ativa, passiva, judicial e extrajudicial da sociedade, inclusive a movimentação das contas correntes bancárias e afins, podendo para tanto, constituir procuradores com outorga de poderes, os quais deverão ser expressos e específicos, contendo o instrumento de mandato um período de validade limitado, com exceção daqueles para fins judiciais.

Parágrafo Primeiro: A administração poderá contratar empresas ou pessoas para a gestão da sociedade, bem como nomear administrador que não faça parte do quadro societário, nos moldes legais.

Parágrafo Segundo: Em todos os atos que compõem as alienações de unidades imobiliárias autônomas do empreendimento, será exercida isoladamente pelo sócio administrador mencionado no "caput" deste capítulo e na forma nele prevista.

Parágrafo Terceiro: O administrador em nome da Sociedade pode, no âmbito dos contratos que vierem a ser firmados entre Instituições Financeiras e a Sociedade, pelos mutuários (terceiros), outorgar garantia fidejussória, bem como prestar fiança com renúncia de privilégios legais, inclusive com renúncia aos benefícios dos arts. 830,

834, 835 e 837 do Código Civil, de forma que a Sociedade possa assumir as obrigações como principal pagadora, durante o período de construção do empreendimento.

Cláusula 8ª: A remuneração do administrador, a título de "PRÓ LABORE", será estabelecida de comum acordo entre os sócios dentro das disponibilidades da sociedade, e, uma vez efetuado, será o seu valor levado a débito na conta de despesas gerais da sociedade.

VI – EXERCÍCIO SOCIAL E BALANÇO PATRIMONIAL

Cláusula 9ª: O ano social coincidirá com o ano civil devendo em 31 de dezembro de cada ano ser apurado o balanço geral da sociedade, obedecidas às prescrições legais e técnicas pertinentes à espécie. A distribuição dos lucros entre os sócios poderá, a critério dos mesmos, ser de forma desproporcional à participação societária de cada um na sociedade, nos termos do que permite o artigo 1.007 do Código Civil Brasileiro. Caso haja prejuízo, os sócios o suportarão na proporção de suas cotas sociais.

VII – DA RETIRADA DE SÓCIO E CESSÃO DE QUOTAS

Cláusula 10ª: As quotas da sociedade são individuais e poderão ser transferidas ou alienadas a qualquer título à terceiro. O sócio que pretender retirar-se da sociedade poderá fazê-lo com o consentimento do sócio remanescente, ao qual, fica assegurado o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros.

Cláusula 11: Havendo interesse por parte de um dos sócios em vender, transferir ou ceder total ou parcialmente suas quotas, o mesmo se compromete a oferecê-las primeiramente ao outro sócio que exercerá seu direito de preferência, em igualdade de condições. O ato do oferecimento será feito por escrito e deverá ser respondido de forma inequívoca em 30 (trinta) dias após o recebimento da oferta. Não havendo resposta ou não manifestando interesse, resta facultada ao sócio, negociá-la com terceiros.

Cláusula 12: Extinguindo-se a sociedade por ordem judicial ou encerrando suas atividades, os sócios se comprometem neste último caso, a arquivar o distrato social na JUCESP e qualquer um deles, ficará com a guarda de todos os documentos pertinentes à sociedade, pelo prazo estabelecido em lei.

VIII - FALECIMENTO OU INTERDIÇÃO DE SÓCIO

Cláusula 13: Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e/ou incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do(s) sócio(s) remanescente(s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data de resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Cláusula 14: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

Cláusula 15: A morte, exclusão ou retirada de qualquer um dos sócios não acarretará na dissolução da sociedade que continuará a existir com outro sócio.

IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 16: Este instrumento poderá ser alterado ou modificado por vontade dos sócios a qualquer tempo, com aprovação dos que representem a totalidade na participação do capital social, exceto o objeto social constante na cláusula 4ª.

Cláusula 17: Os aportes necessários para a consecução do objeto societário serão realizados pelos sócios na proporção de suas cotas, mediante necessidades apontadas no cronograma físico-financeiro do empreendimento, e no decorrer de sua execução.

Cláusula 18: O administrador declara sob as penas da lei, de que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

Cláusula 19: Os casos omissos decorrentes deste instrumento serão regulados de acordo com as normas dispostas na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002, no que se refere às Sociedades limitadas, e supletivamente, nas omissões daquela norma, exclusivamente pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, bem como em suas respectivas alterações.

Cláusula 20: Os sócios, para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, elegem o foro da Comarca de Rio Claro, Estado de São Paulo, excluindo-se quaisquer outros por mais privilegiados que sejam.

Por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, que tudo assistiram e também assinam, para que sejam produzidos os seus jurídicos, fáticos e legais efeitos.

Rio Claro (SP) 11 de Dezembro de 2024.

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
EMÍLIO CAPRETZ NETO

EMÍLIO CAPRETZ NETO

Testemunhas:

FÁBIO RODRIGO DE OLIVEIRA
RG nº 32.828.328 /SSP-SP
C.P.F. nº 290.704.138-09

FERNANDO GARCIA MUTTI
RG nº 43.849.074-5 / SSP-SP
C.P.F. nº 330.227.098-46



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE LIMITADA	
NIRE 35263131741	CNPJ 53.851.971/0001-01	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 35263131741	DATA DO ARQUIVAMENTO 08/02/2024

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 08/02/2024	HORA DE EXPEDIÇÃO 10:27:23	CÓDIGO DE CONTROLE 230542721
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 08/02/2024 PELA SECRETÁRIA GERAL DA JUCESP – MARIA CRISTINA FREI, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requerimento Capa

SEQ. DOC
01
01

Protocolo Redesim

SPP2430124018

DADOS CADASTRAIS

ATO(S)
Constituição Normal

NOME EMPRESARIAL **CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**		PORTE **Demais**
LOGRADOURO **RUA 1 JE**		NÚMERO **S/N**
COMPLEMENTO **BOX 40**	BAIRRO/DISTRITO **JARDIM EUROPA**	CEP **13502820**
MUNICÍPIO **RIO CLARO**		UF **SP**
E-MAIL **FISCAL@CAPREM.COM.BR**		TELEFONE
NÚMERO EXIGÊNCIA (S) **SEM EXIGÊNCIA ANTERIOR**	CNPJ - SEDE	NIRE - SEDE

IDENTIFICAÇÃO DO SIGNATÁRIO/ASSINANTE DO REQUERIMENTO CAPA

NOME: **EMILIO CAPRETZ NETO - Sócio-Administrador**

DATA ASSINATURA:

ASSINATURA:

VALORES RECOLHIDOS

DARE **R$ 251,76**

DARF **Isento**

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO

JUCESP
ER 12 - ACIRC
RIO CLARO
06 FEV 2024
PROTOCOLO

OBSERVAÇÕES:

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART. 57, §5º, DECRETO 1.800/96

JUC
ER 12
RIO
06
PROT

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO SOCIAL DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO

"CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA."

CESP
- ACIRC
CLARO
EV 2024
OCOLO

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ sob nº 05.637.287/0001-89, com sede nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, bairro Jardim Europa, CEP 13.502-820, NIRE nº 35.217.953.394, neste ato representada por seu sócio administrador, o Sr. **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, maior, nascido em 21.09.1984, engenheiro civil CREA nº. 506263312-2, residente e domiciliado nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 02 (dois) nº 53, bairro Jardim do Horto, CEP: 13.506-892, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3/SSP-SP expedida em 09.05.2013 e C.P.F. nº 326.279.528-38; e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, maior, nascido em 21.09.1984, engenheiro civil CREA nº 506263312-2, residente e domiciliado nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo, na Rua 02 (dois) nº 53, bairro Jardim do Horto, CEP: 13.506-892, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.723.854-3/SSP-SP expedida em 09.05.2013 e C.P.F. nº 326.279.528-38,

por este e na melhor forma de direito, tem entre si, justos e contratados constituírem, como de fato constituído tem, uma **SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA DE PROPÓSITO ESPECÍFICO,** que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

I – NOME EMPRESARIAL

CLÁUSULA 1º - A sociedade girará sob a denominação de **"CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA."**

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

II - OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA 2º - A Sociedade tem por objeto social promover a incorporação imobiliária **(CNAE 4110-7/00)**, e a comercialização dos imóveis **(CNAE 6810-2/01)** do empreendimento denominado "***CPR11 ARAÇATUBA*** **EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA***"*, composto por 02 torres residenciais com 192 apartamentos de 91,54m² aproximadamente, sendo 24 pavimentos tipo com 04 apartamentos por pavimento cada e térreo com área de uso comum e 01 torre residencial com 96 apartamentos de 73,89m² aproximadamente, sendo 24 pavimentos tipo com 04 apartamentos por pavimento cada e térreo com área de uso comum; no imóvel descrito e caracterizado na Matrícula nº. 89.915 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Araçatuba SP.

III - SEDE SOCIAL

CLÁUSULA 3º - A sociedade terá sua sede na **Rua 01 JE (um) s/nº, Box 40, bairro Jardim Europa, CEP 13502-820, nesta cidade de Rio Claro, Estado de São Paulo**, podendo a critério da administração, abrir e fechar filiais em qualquer localidade do território nacional.

IV - DURAÇÃO E INICIO

CLÁUSULA 4º - A duração da sociedade é por prazo determinado de 72 (setenta e dois) meses, a consenso dos sócios, com início das atividades prevista a partir de **05 de fevereiro de 2024.**

V - DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA 5º - O capital social é de **R$ 10.000,00 (dez mil reais),** dividido em 10.000 (dez mil) quotas do valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado em moeda corrente nacional, subscrito e distribuído entre os sócios da seguinte forma:

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, subscreve, R$ 9.900 (nove mil e novecentas) quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, que monta a importância de **R$ 9.900,00 (nove mil e novecentos reais),** integralizados em moeda corrente nacional, correspondendo assim a sua participação na sociedade com 99% (noventa e nove por cento) do capital social;

2

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

EMÍLIO CAPRETZ NETO, subscreve, 100 (cem) quotas no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, que monta a importância de **R$ 100,00 (cem reais),** integralizados em moeda corrente nacional, correspondendo assim a sua participação na sociedade com 1% (um por cento) do capital social;

PARÁGRAFO ÚNICO - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, haja vista a total integralização do Capital Social, conforme artigo 1.052 da Lei 10.406/2002.

VI - DA ADMINISTRAÇÃO SOCIAL

CLÁUSULA 6º - A administração da sociedade será exercida individualmente pelo sócio **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial.

CLÁUSULA 7º - No decorrer de suas funções como sócio administrador, poderá este designar procurador, que o substituirá, com observância do presente contrato social.

CLÁUSULA 8º - O administrador em nome da Sociedade pode, no âmbito dos contratos que vierem a ser firmados entre Instituições Financeiras e a Sociedade, pelos mutuários (terceiros), outorgar garantia fidejussória, bem como prestar fiança com renúncia de privilégios legais, inclusive com renúncia aos benefícios dos arts. 830, 834, 835 e 837 do Código Civil, de forma que a Sociedade possa assumir as obrigações como principal pagadora, durante o período de construção do empreendimento.

CLÁUSULA 9º - O arrendamento total ou parcial das instalações comerciais da sociedade a terceiros, a proposta judicial de concordata ou requerimento de autofalência, dependerão de autorização previa de todas as quotistas.

CLÁUSULA 10 - O administrador no exercício das funções de administração, poderá fazer jus, individualmente, a uma retirada mensal a título de "PRO LABORE" que será determinada de comum acordo entre os sócios, dentro das possibilidades financeiras da sociedade.

VII – DELIBERAÇÕES DOS SÓCIOS

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

CLÁUSULA 11 - As deliberações dos sócios serão tomadas em reuniões, devendo a convocação ser feita através de quaisquer meios disponíveis, ficando dispensada se todos os sócios comparecerem ou se declarem, por escrito, que estavam cientes do local, data, hora e ordem do dia. Se todas os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto da reunião, ficará dispensada a sua realização.

VIII – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA 12 - Os sócios não poderão ceder ou alienar por qualquer título suas respectivas quotas a terceiros sem prévio consentimento dos demais sócios, ficando assegurado a estes a preferência na aquisição, em igualdade de condições, e na proporção das quotas que possuírem, observado o seguinte:

PARÁGRAFO 1º - Os sócios deverão ser comunicados por escrito para se manifestarem a respeito da preferência no prazo de 30 (trinta) dias;

PARÁGRAFO 2º - Findo o prazo para o exercício da preferência, sem que os sócios se manifestem ou havendo sobras, poderão as quotas serem cedidas ou alienadas a terceiro.

CLÁUSULA 13 - Será ineficaz em relação à sociedade, a cessão ou transferência de quotas feitas com infração às regras estabelecidas neste capítulo.

IX - FALECIMENTO DE SÓCIOS

CLÁUSULA 14 - A sociedade não se dissolverá com o falecimento de um dos sócios, que continuará com os herdeiros do sócio pré-morto, ou ainda o sócio remanescente adquirirá a quota parte, pelo valor de reembolso que será determinado pela divisão ao ativo liquido da sociedade, pelo numero de quotas do capital social, atendida a porcentagem de realização verificada.

CLÁUSULA 15 - O pagamento dos haveres do sócio pré-morto, aos seus herdeiros e sucessores, far-se-á em 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, acrescidas de juros legais, e devidamente corrigidas através dos índices de correção monetária em vigor na época. O não pagamento nas épocas devidas, das prestações de principal e juros, dará aos herdeiros sucessores do sócio pré-morto, o direito de considerar desde logo, vencida e exigível a totalidade da dívida.

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

CLÁUSULA 16 - Fica sempre ressalvado à sociedade, o direito de adquirir as quotas do sócio pré-morto, desde que o faça com fundos disponíveis e sem ofensa do capital social.

CLÁUSULA 17 - O herdeiro escolhido para representar o sócio pré-morto, deverá ter a aceitação e a concordância dos sócios remanescentes.

X - DO BALANÇO PATRIMONIAL

CLÁUSULA 18 - Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo à elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas.

PARÁGRAFO 1º - A distribuição de lucros poderá, a critério dos sócios, ser realizadas mensalmente, periodicamente ou anualmente.

PARÁGRAFO 2º - Conforme prevê o artigo 1007 do Código Civil Brasileiro os sócios poderão, mediante deliberação em reunião, distribuir o resultado líquido do exercício de forma não proporcional a suas participações no capital social desde que isso seja acordado por todos os sócios.

PARÁGRAFO 3º - A assinatura de todos os sócios no livro Diário Contábil da sociedade, contendo o Balanço Patrimonial e a Demonstração de Resultado do exercício findo, atende o previsto no artigo 1.078 da lei 10.406/2002, quando obrigatório.

XI - DISSOLUÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA 19 - Considerar-se-á dissolvida a sociedade, além dos demais casos expressamente previstos em lei nas seguintes hipóteses:

a) Falência;
b) Consecução do objeto social ou comprovação da impossibilidade de sua consecução;

5

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

c) Proibição de seu funcionamento ou cassação de autorização para funcionar;

d) Desinteligência grave entre os sócios;

e) Mutuo consenso dos sócios;

XII – RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS

CLÁUSULA 20 - Segundo remissão ao artigo 997, determinada pelo artigo 1.054, ambos da Lei 10.406/2002, fica expresso que os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais.

XIII - FORO

CLÁUSULA 21 - Fica eleito o foro desta Comarca de Rio Claro/SP para qualquer ação fundada neste contrato, com exclusão expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA 22 - As omissões ou dúvidas que possam ser suscitadas sobre o presente contrato serão supridas ou resolvidas com a regência supletiva pelas normas das sociedades por ações, e noutras disposições legais que lhes forem aplicáveis.

XIV – DECLARAÇÃO DE DESEMPEDIMENTO

CLÁUSULA 23 - O administrador declara sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou crimes falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou a propriedade.

E, por estarem assim justos e contratados, obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, a cumprirem fielmente em todos os seus termos o presente instrumento, lavrado em três vias de igual teor e forma, que vão assinadas pelas partes pelos respectivos cônjuges anuindo com a incorporação do imóvel na sociedade e por duas testemunhas, registrando-o na Junta Comercial do Estado de São Paulo para fins de direito.

Rio Claro, 05 de Fevereiro de 2.024

6

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

FIRMA

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
EMÍLIO CAPRETZ NETO

FIRMA

EMÍLIO CAPRETZ NETO

Visto do Advogado:

FÁBIO RODRIGO DE OLIVEIRA
OAB-SP nº 264.473

Testemunhas:

JOSÉ LUÍS GONÇALVES DE OLIVEIRA
RG nº 12.800.764-3 /SSP-SP
C.P.F. nº 045.162.058-58

FERNANDO GARCIA MUTTI
RG nº 43.849.074-5 / SSP-SP
C.P.F. nº 330.227.098-46

1º Tabelião de Notas - Valdir José Inforzato
Rua 5, 855 - Centro - Rio Claro/SP - Fone: (19) 3531-1320 - Cep 13500-040
www.cartorioinforzato.com.br
Reconheço(a) em documento COM valor econômico por semelhança a(s) firma(s) de: EMILIO CAPRETZ NETO(242236). Dou fé. Selo(s):
EMILIO CAPRETZ NETO(242236). Dou fé. Selo(s):
Por ato(R$12,81). Em test. da verdade.
MATHEUS HENRIQUE SANTOS DA SILVA
Cod. Segur.: 48544855050485052495535515251 Total R$25,62
Data: 06/02/2024 - 15:43:43
FIRMA 1 VALOR ECONÔMICO C10868AA057757 FIRMA 1 VALOR ECONÔMICO C10868AA057757
ESTE TABELIONATO ESTA FILIADO À CENTRAL DE SINAL PÚBLICO. CONSULTE-O www.censec.org.br
1º TABELIÃO DE NOTAS Dr. Valdir José Inforzato
1º TABELIÃO INFORZATO
Matheus H. S. da Silva
Escrevente Autorizado

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

DECLARAÇÃO

Eu, EMILIO CAPRETZ NETO, portador do Documento de Identificação nº 347238543, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF sob nº 32627952838, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) RUA 1 JE, S/N BOX 40 - Bairro: JARDIM EUROPA, Rio Claro - SP CEP 13502820, **NÃO PODERÁ EXERCER** suas atividades sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que obtenha o parecer municipal sobre a viabilidade de sua instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2 do Decreto Estadual nº 55.660/2010 e sem que tenha um **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou em qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

EMILIO CAPRETZ NETO (Sócio-Administrador)
347238543

JUCESP
Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE CONFERÊNCIA E DIGITALIZAÇÃO

Certifico e dou fé que conferi a documentação referente ao processo **SPP2430124018** da empresa **CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA** e que as imagens digitalizadas deste processo eletrônico são fiéis aos documentos físicos protocolizados nesta Junta Comercial.

Assina o presente termo de conferência e digitalização, mediante certificado digital, o funcionário/empregado público **Mayara Rodrigues Faquini**

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 08/02/2024.

Mayara Rodrigues Faquini, CPF: 42072491843

Este documento foi assinado digitalmente por Mayara Rodrigues Faquini e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430124018.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE ANÁLISE E DECISÃO.

Defiro a (s) solicitação (ões), sob o (s) protocolo (s) **SPP2430124018** de Constituição Normal da empresa **CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**.

Assina o presente termo de decisão, mediante certificado digital, o Julgador **Mayara Rodrigues Faquini**.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 08/02/2024.

Mayara Rodrigues Faquini, CPF: 42072491843

Este documento foi assinado digitalmente por Mayara Rodrigues Faquini e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430124018.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

JUCESP

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

TERMO DE AUTENTICAÇÃO E REGISTRO

Certifico que a constituição, assinado digitalmente, da empresa **CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA**, e protocolado sob o número **SPP2430124018** em **08/02/2024**, encontra-se registrado na Jucesp, sob o NIRE da matriz **35263131741**.

Assina o registro, mediante certificado digital, o(a) Secretário(a)-Geral – Maria Cristina Frei.

A autenticidade do presente documento, bem como o arquivo na forma eletrônica poderão ser verificados no sítio eletrônico: www.jucesp.sp.gov.br, mediante a indicação do número de autenticidade disponível na capa da certidão de inteiro teor.

Junta Comercial do Estado de São Paulo, 08/02/2024.

Maria Cristina Frei, CPF: 14804696881

Este documento foi assinado digitalmente por Maria Cristina Frei e é parte integrante sob o protocolo Nº SPP2430124018.

JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo

Certifico o registro de constituição sob o NIRE nº 35263131741 em 08/02/2024 da empresa CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA, protocolado sob o nº SPP2430124018. Autenticação: validar a autenticidade do registro em http://www.jucesp.sp.gov.br/ com o número do mesmo. MARIA CRISTINA FREI - Secretária Geral. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/02/2024 por MARIA CRISTINA FREI – Secretária Geral. Autenticação: 230542721. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

TERMO DE SECUTIRIZAÇÃO E SEU ADITAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

na qualidade de Emissora

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

celebrado com

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

na qualidade de Agente Fiduciário

Classificação ANBIMA:
Categoria: Residencial
Concentração: Concentrado
Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes
Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida

24 de abril de 2026

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

I. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

"Afiliadas":	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente Fiduciário":	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** conforme qualificada no preâmbulo.
"Agente Liquidante" ou "Escriturador dos CRI"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond":	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, do Imóvel – SPE Diamond a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
"Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity":	Significa a alienação fiduciária do Imóvel – SPE Trinity, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Alienação	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Fiduciária dos Imóveis”:	e a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
“Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond”:	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Diamond a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Diamond, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
“Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity”:	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Trinity, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Trinity, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
“Alienação Fiduciária de Quotas”:	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity
“Amortização Extraordinária Obrigatória”:	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”:	As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15 e seguintes deste Termo de Securitização.
“Atualização Monetária”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.
“Aval”	Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos dos Termos de Emissão.
“Avalistas”:	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente**,** (i) **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89; e (ii) **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898.
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Depositário" ou "QI SCD S.A.":	Significa a QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05402-500.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	Significa, quando em conjunto, as cédulas de crédito imobiliário fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária – SPE Diamond":	Significa a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Diamond oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Diamond e os adquirentes, constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Cessão Fiduciária – SPE Trinity":	Significa a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Trinity, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Trinity e os adquirentes, constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Cessão Fiduciária"	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária – SPE Diamond e a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"CETIP 21":	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
"Código Civil":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Condição Suspensiva"	Significa, para os fins do artigo 125 e seguintes do Código Civil, a quitação integral e definitiva da Dívida Onerosa e a consequente liberação do Ônus Existente.
"Condições Precedentes para Início da Oferta":	Significa as condições precedentes para início da Oferta, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
"Condições Precedentes da 1ª Liberação":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.1 dos Termos de Emissão.
"Condições Precedentes Subsequentes":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.2 dos Termos de Emissão.
"Condições Precedentes"	Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da 1ª Liberação e as Condições Precedentes Subsequentes.
"Conta da SPE Diamond":	Significa a conta corrente nº 7148-X, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Diamond ou outra conta indicada pela SPE Diamond, desde que de sua titularidade.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

"Conta da SPE Trinity":	Significa a conta corrente nº 7285-0, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Trinity ou outra conta indicada pela SPE Trinity, desde que de sua titularidade.
"Conta do Patrimônio Separado":	Significa a conta corrente nº 97209-2, agência 2419, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Conta Vinculada da SPE Diamond":	Significa a conta corrente vinculada nº 3978132-2, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Diamond, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Conta Vinculada da SPE Trinity":	Significa a conta corrente vinculada nº 7480073-0, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Trinity, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contas Vinculadas":	Significa, em conjunto, a Conta Vinculada da SPE Diamond e a Conta Vinculada da SPE Trinity.
"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond":	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
"Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity":	Significa a *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond":	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças",* a ser celebrado entre os atuais sócios da SPE Diamond, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Diamond, por meio do qual os atuais sócios da SPE Diamond outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
"Contrato de Alienação Fiduciária	Significa o *"Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças",* a ser celebrado entre os atuais

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

de Quotas – SPE Trinity":	sócios da SPE Trinity, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Trinity, por meio do qual os atuais sócios da SPE Trinity outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
"Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
"Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity":	Significa o "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis":	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
"Contratos de Cessão Fiduciária":	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond e o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Contrato de Distribuição":	Significa o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização*", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, as Devedoras e os Avalistas, para formalização da distribuição e Oferta dos CRI.
"Contratos de Venda e Compra"	Significa quaisquer compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, celebrados entre uma Devedora e os respectivos adquirentes decorrentes da comercialização de uma Unidade Autônoma.
"Coordenador Líder":	Significa a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.
"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários":	Significa, em conjunto, os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, as quais conferirão direito de crédito à Emissora em face das Devedoras, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pelas Devedoras, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias, os Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Termos de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável, os quais são devidamente representados pelas respectivas CCI.
"CRI da 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 3ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 4ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 5ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª (quinta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI":	Significa, em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas respectivas CCI, nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade das Devedoras, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou das Devedoras, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

"Data de Aniversário":	Significa cada data de aniversário dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
"Data de Emissão":	Significa a data de emissão dos CRI, a saber, 24 de abril de 2026.
"Data de Início da Rentabilidade"	Significa a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI.
"Data de Integralização":	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Destinação dos Recursos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
"Devedoras":	Significa, em conjunto, a SPE Diamond e a SPE Trinity.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.
"Direitos Creditórios":	Significa a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pelas Devedoras, dos Empreendimentos, mediante comercialização das Unidades Autônomas, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pelas Devedoras, das Contas Vinculadas.
"Dívida Onerosa"	Significa as dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36.
"Documentos Comprobatórios":	Significa, em conjunto, os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras, os Relatórios de Medição apresentados pelo Agente de Medição, as notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), os comprovantes de pagamento e o cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
"Documentos da Operação":	Significa, quando mencionados em conjunto, (i) os Termos de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos documentos listados nos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	demais itens; (ix) o prospecto da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
"Emissão":	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, em 5 (cinco) séries.
"Empreendimento Diamond":	Significa o empreendimento denominado "*Diamond Residencial*", em desenvolvimento pela SPE Diamond no Imóvel – SPE Diamond.
"Empreendimento Trinity":	Significa o empreendimento denominado "*Residencial Trinity*", em desenvolvimento pela SPE Trinity no Imóvel – SPE Trinity.
"Empreendimentos"	Significa, em conjunto, o Empreendimento Diamond e o Empreendimento Trinity.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob Forma Escritural*", celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
"Escriturador das Notas Comerciais"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Significa quaisquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização.
"Fundo de	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.4 deste Termo de

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Despesas”:	Securitização.
“Fundo de Obras”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
“Fundo de Reserva”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.
“Fundos de Recursos”:	Significa, em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
“Garantias”:	Significa, em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária.
“Imóvel – SPE Diamond”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, de titularidade da SPE Diamond.
“Imóvel – SPE Trinity”:	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 89.915, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, de titularidade da SPE Diamond.
“Imóveis”:	Significa, em conjunto, o Imóvel – SPE Diamond e o Imóvel – SPE Trinity.
“Instituição Custodiante”:	Significa a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 32”), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50
“Instrumentos de Garantias”:	Significa, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária.
“Investidores Profissionais”:	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
“Investidores Qualificados”:	Significa os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
“Investimentos Permitidos”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.
“IPCA”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“JUCESP”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

"Lei nº 10.931":	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei nº 14.430":	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei nº 9.514":	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Leis Anticorrupção":	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010.
"MDA":	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Montante Mínimo"	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização.
"Notas Comerciais – SPE Diamond":	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 4 (quatro) séries, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Notas Comerciais – SPE Trinity":	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 5 (cinco) séries, da 1ª (primeira) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
"Notas Comerciais":	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais – SPE Diamond e as Notas Comerciais – SPE Trinity.
"Obrigações Garantidas – SPE Diamond":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Diamond perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Diamond; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Diamond, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, observada a Condição Suspensiva, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias, observada a Condição Suspensiva, ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas – SPE Trinity":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Trinity perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Trinity; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Trinity, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas":	Significa, em conjunto, as Obrigações Garantidas – SPE Diamond e a Obrigações Garantidas – SPE Trinity.
"Oferta":	Significa as ofertas públicas de cada série dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus Existente"	Significa (i) a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel – SPE Diamond, (ii) a alienação fiduciária das quotas da SPE Diamond, e (iii) a cessão fiduciária existente sobre os recebíveis oriundos do Empreendimento Diamond, constituídas pela SPE Diamond, em garantia da Dívida Onerosa.
"Ordem de Prioridade de	Significa os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Pagamentos":	extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Período de Capitalização":	Significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
"Preço de Integralização":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Razão de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicada pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
"Relatório de Medição":	Tem o significado que lhe é atribuído nas Cláusulas 4.5.1 e 4.5.2 deste Termo de Securitização.
"Relatório de Acompanhamento de	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Vendas”:	
“Resgate Antecipado Facultativo Total”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado Obrigatório Total”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
“Resolução CVM 160”:	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM 17”:	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em vigor.
“Resolução CVM 30”:	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 60”:	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
“Resolução CVM 81”:	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
“Rito de Registro Automático de Distribuição”:	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sendo que o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
“*Servicer*”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
“SPE Diamond”	Significa a **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08.
“SPE Trinity”	**CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01.
“Termo de Emissão – SPE Diamond”:	Significa o “*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”* a ser celebrado entre a SPE Diamond, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Diamond foram emitidas.
“Termo de Emissão – SPE Trinity”:	Significa o “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”*

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	a ser celebrado entre a SPE Trinity, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Trinity foram emitidas.
"Termos de Emissão":	Significa, em conjunto, o Termo de Emissão – SPE Diamond e o Termo de Emissão – SPE Trinity.
"Titulares dos CRI":	Significa os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados.
"Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond":	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Diamond, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Diamond.
"Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity":	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Trinity, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Trinity.
"Unidades Autônomas"	Significa, em conjunto, as Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond e as Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário":	Significa o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário.
"Valor Total da Emissão":	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão, de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil 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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

II. AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. A Emissão dos CRI foi aprovada, de forma genérica, pela diretoria da

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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.

III. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura dos Termos de Emissão.

3.3. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo 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 CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.5. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931, em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do ambiente da B3. A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação de vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

3.6. Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Preço de Integralização, conforme descrito neste Termo de Securitização, sendo admitido ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI da respectiva série, 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observadas as restrições da legislação e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

IV. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Valor da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) na Data de Emissão.

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 5 (cinco) séries, conforme indicado na tabela a seguir:

Número da Série	Volume Total na Data de Emissão
CRI da 1ª Série	R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais)
CRI da 2ª Série	R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
CRI da 3ª Série	R$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais)
CRI da 4ª Série	R$ 39.800.000,00 (trinta e nove milhões e oitocentos mil reais)
CRI da 5ª Série	R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	quinhentos mil reais)

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 174.800 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos) CRI, divididos entre as Séries da seguinte maneira:

Número da Série	Quantidade de CRI
CRI da 1ª Série	39.000 (trinta e nove mil)
CRI da 2ª Série	30.500 (trinta mil e quinhentos)
CRI da 3ª Série	29.000 (vinte e nove mil)
CRI da 4ª Série	39.800 (trinta e nove mil e oitocentos)
CRI da 5ª Série	36.500 (trinta e seis mil e quinhentos)

4.1.6. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de Emissão dos CRI é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.7. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI serão emitidos em 24 de abril de 2026.

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Prazos de Vencimento").

Número da Série	Data de Vencimento	Prazo em dias corridos
CRI da 1ª Série	22 de abril de 2031	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos.
CRI da 2ª Série	23 de abril de 2031	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos.
CRI da 3ª Série	24 de abril de 2031	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos.
CRI da 4ª Série	25 de abril de 2031	1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

CRI da 5ª Série	28 de abril de 2031	1.830 (mil oitocentos e trinta) dias corridos.

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) ("Atualização Monetária"). O cálculo da Atualização Monetária deverá observar a fórmula prevista na Cláusula 6.1 abaixo.

4.1.10. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme previsto na Cláusula 6.5 abaixo.

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
CRI da 1ª Série	11,00%	11,0000
CRI da 2ª Série	10,95%	10,9500
CRI da 3ª Série	10,90%	10,9000
CRI da 4ª Série	10,85%	10,8500
CRI da 5ª Série	10,80%	10,8000

4.1.11. Encargos Moratórios: São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, pelas Devedoras, 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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 ("Encargos Moratórios"). 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 pelas Devedoras ou com recursos integrantes do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Separado, em caso de atraso no pagamento pelas Devedoras; 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 pelas Devedoras, 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").

4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo.

4.1.13. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há subordinação entre as séries dos CRI.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

4.1.16. Classificação ANBIMA: As classificações, conforme abaixo, foram realizadas no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.1. Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.2. Concentração: Concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.3. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.4. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

sujeitas a alterações.

4.1.16.5. Revolvência: Não.

4.1.16.6. Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não.

4.1.17. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3.

4.1.17.1. Códigos ISIN:

Número da Série	ISIN
CRI da 1ª Série	BRPVSCCRI9B7
CRI da 2ª Série	BRPVSCCRI9C5
CRI da 3ª Série	BRPVSCCRI9D3
CRI da 4ª Série	BRPVSCCRI9E1
CRI da 5ª Série	BRPVSCCRI9F8

4.1.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

4.1.19. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.1.20. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

4.1.21. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na Cláusula 20.1 deste

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Termo de Securitização.

4.2. **Depósito para Distribuição e Negociação**

4.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.2.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula acima, a revenda dos CRI integralizados somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

4.3. **Forma de Distribuição dos CRI**

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuições públicas, por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, sob regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Registro das Ofertas: O início de cada Oferta estará condicionado à apresentação e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: (i) os pagamentos das taxas de fiscalização; (ii) os preenchimentos dos formulários eletrônicos de requerimentos de registros das Ofertas; (iii) declaração da Emissora de registro atualizado; e (iv) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, do Prospecto e da Lâmina.

4.3.2.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. As Ofertas serão registradas na ANBIMA, nos termos do artigo 19, parágrafo único, do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

4.3.2.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, as Ofertas serão registradas na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.3.3. Resultado e encerramento das Ofertas: O resultado de cada Oferta deverá ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: (i) da subscrição da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do respectivo Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, nesse caso, observado o Montante Mínimo e com o cancelamento do saldo de CRI não subscrito, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na Cláusula 4.3.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

4.3.3.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, as Devedoras declararam, nos termos dos Termos de Emissão, que empréstimos bancários ou aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a respectiva Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

4.3.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo") e observado que os CRI da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão cancelados pela Emissora. 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. Na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá restituir os valores que tenham sido investidos pelos Investidores, conforme disposto no Artigo 73, § 3º, da

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Resolução CVM 160.

4.3.4.1. No momento da subscrição dos CRI da respectiva série, em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor Qualificado poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação (i) da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidos; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

4.3.4.2. Após a definição da quantidade de CRI da respectiva série a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessária nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.4.3. Contrato de Estabilização dos Preços: Não serão constituídos fundos de liquidez nem celebrados contratos de estabilização de preços ou de formador de mercado para os CRI. Nos termos do artigo 4º, do Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e às Devedoras, às suas expensas, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e as Devedoras não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para integralização das Notas Comerciais, observadas as retenções na Conta do Patrimônio Separado para pagamento das despesas iniciais e constituição dos Fundos de Recursos.

4.4.2. Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela respectiva Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do respectivo Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do respectivo Termo de Emissão e replicados no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

4.4.2.1. A Destinação dos Recursos abrangerá exclusivamente as obras dos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Empreendimentos. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras permanecerão obrigadas a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, até a Data de Vencimento ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Termos de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.4.2.2. Os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas controladas de forma diversa ao previsto Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118").

4.4.2.3. É vedada a utilização dos recursos captados pelas Devedoras com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 4.4.2 acima, sob pena de configuração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

4.4.2.4. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, as Devedoras obrigaram-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III dos Termos de Emissão, conforme replicado no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

4.4.2.5. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras estarão acompanhados dos Relatórios de Medição, das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). As Devedoras serão responsáveis pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

4.4.2.6. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.4.2, comprometendo-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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.2.7. O Agente Fiduciário verificará a Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

4.4.2.8. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV dos Termos de Emissão e replicados no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

4.4.2.9. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e mediante aditamento aos Termos de Emissão e a este Termo de Securitização.

4.4.2.10. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Termos de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora 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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.4.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.5. **Empreendimentos**

4.5.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras dos Empreendimentos estiverem em andamento, as Devedoras manterão contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que será responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras dos Empreendimentos, bem como se obrigou, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pelas Devedoras e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelas Devedoras; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão dos Empreendimentos no prazo e condições informados pelas Devedoras quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras dos Empreendimentos; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas aos Empreendimentos ("Relatório de Medição").

4.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução dos Empreendimentos que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

4.5.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência dos CRI, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Emissora, da comercialização das Unidades Autônomas, as Devedoras manterão contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), responsável por enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber dos Empreendimentos, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pelas Devedoras ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

4.5.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pelas Devedoras ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Emissora até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para as Devedoras.

4.5.5. Em linha com a Cláusula 4.5.4 acima, a Emissora realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

4.6. **Declarações**

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

4.6.1. Para fins da Resolução CVM 60, seguem ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

4.6.2. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

V. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI da respectiva série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; ou (ii) após a referida data, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização").

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora, em uma ou mais Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização.

5.3. Condições Precedentes para Início da Oferta: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes para Início da Oferta, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.

5.4. Condições Precedentes da 1ª Liberação: A integralização das Notas Comerciais, no montante de R$ 29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais) ("1ª Liberação"), ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.1 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias das Devedoras, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, as Atas de Aprovação da Emissão, a serem registradas perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro deste Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pelas Devedoras no âmbito dos Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Devedoras, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelas Devedoras e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra as Devedoras, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens das Devedoras e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação das Devedoras no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pelas Devedoras;

(xiii) entrega, pelas Devedoras, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI dos Termos de Emissão ("Declarações de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Integralização, em montante, no mínimo ao equivalente ao valor da 1ª Liberação; e

(xvii) comprovação, pelas Devedoras, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas, processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.

5.5. Condições Precedentes Subsequentes: A Emissora fará as liberações de recursos subsequentes à 1ª Liberação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.2 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da 1ª Liberação, conforme elencadas nas Cláusulas 5.8.1 dos Termos de Emissão;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pelas Devedoras, de novas Declarações de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(vii) comprovação, pelas Devedoras, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas.

VI. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Forma de Cálculo da Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

6.2. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo de vigência dos CRI, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será aplicado aos Documentos da Operação.

6.3. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, sendo certo que eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária não acarreta necessidade de aditamento dos Termos de Emissão, deste Termo de Securitização, ou de atendimento de qualquer outra formalidade.

6.4. A Atualização Monetária apurada nos termos da Cláusula 6.1 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso, em cada Data de Aniversário.

6.5. Juros Remuneratórios dos CRI: O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 4.1.10 acima;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

6.5.1. Fará jus aos juros remuneratórios aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Aniversário, conforme previsto neste documento.

6.5.2. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, nas datas indicadas no Anexo II ao presente instrumento.

6.5.3. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.5.4. Fica, desde já, certo e ajustado que cada Data de Aniversário deve ser entendida como cada Data de Pagamento prevista na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.6. Amortização dos CRI: O saldo devedor dos CRI será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo II, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$Ami = VNa \times Tai$$

onde:

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Ami = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo II.

VII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRITAGÓRIO TOTAL

7.1. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.3 abaixo e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, as Devedoras deverão utilizar a integralidade dos valores líquidos dos recursos recebidos por elas nas Contas Vinculadas e transferida para a Conta do Patrimônio Separado, para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.1.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.1 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 acima, as Devedoras deverão realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.1.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as respectivas Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

7.1.3. O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.1.4. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.2. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

7.3. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados nas Contas Vinculadas deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 6% (seis por cento) para cada Devedora, para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para cada Devedora, para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a respectiva Devedora, na respectiva conta, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.4. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos

7.5. Os CRI não estarão sujeitos ao resgate antecipado facultativo parcial.

VIII. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

8.1. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, quaisquer das Devedoras poderão realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo total das respectivas Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das respectivas Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela respectiva Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das respectivas Notas Comerciais a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

Prêmio	Prazo
2% (dois por cento)	Até 20 de abril de 2027 (inclusive).

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 20 de abril de 2027 (exclusive) a 20 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 20 de outubro 2028 (exclusive).

8.2. A respectiva Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

8.3. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

8.4. Os CRI objeto de resgate antecipado ou amortização extraordinária, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

8.5. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

8.6. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

IX. VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Vencimento Antecipado Automático. A Emissora, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de as Devedoras serem sociedades de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos nos Termos de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Termos de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pelas Devedoras;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se os Termos de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso os Termos de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa das Devedoras;

(ix) questionamento judicial, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se as Devedoras e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado de quaisquer das Notas Comerciais.

9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(ii) redução do capital social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido das Devedoras e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para as Devedoras e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, das Devedoras e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Securitizadora, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto dos Termos de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade das Devedoras e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas nos Termos de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Devedoras e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

(xvii) existência de qualquer decisão das Devedoras e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso as Devedoras e/ou

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pelas Devedoras, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto nos Termos de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

9.2.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos na Cláusula 9.2 acima, as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, nos termos dos Termos de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.2. As Devedoras obrigaram-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

9.2.3. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.4. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Devedoras deverão resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que as Devedoras receberem o comunicado por escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

X. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos da Resolução CVM 60, conforme vigente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e incluindo o acompanhamento da Razão de Garantia.

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.1 acima.

10.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte das Devedoras.

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelas Devedoras e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** 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; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que comprovado o dolo ou culpa grave com decisão transitada em julgado nesse sentido.

10.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as suas informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA de Ofertas Públicas.

10.4. A Emissora neste ato declara, com relação a si, aos Créditos Imobiliários e à Emissão, conforme o caso, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(iii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(iv) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;

(v) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(viii) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(ix) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

(x) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xi) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(xii) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(xiii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(xiv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xvii) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações das Devedoras.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(xviii) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições dos Termos de Emissão;

(xix) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(xx) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxi) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxiii) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxiv) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

(xxv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

10.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

XI. GARANTIAS, FUNDOS DE RECURSOS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

11.1. As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com as seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e a Cessão Fiduciária – SPE Diamond.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

11.2. As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com as seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity e a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.

11.3. Razão de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da Operação, as Devedoras deverão observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Securitizadora ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste instrumento, o termo "Direitos Creditórios Elegíveis" significa os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

11.3.1. Após cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário, cópia do resultado da verificação para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11.3.2. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

11.3.3. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, as Devedoras deverão (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade das Devedoras ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

11.4. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá um fundo de despesas comum entre as Devedoras na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, de acordo com os Termos de Emissão, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas nos Documentos da Operação que sejam de responsabilidade das Devedoras.

11.4.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Emissora notificará as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

11.4.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

11.4.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.4.5. Na hipótese da Cláusula 11.4.4 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

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

11.4.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

11.5. Fundo de Reserva. A Securitizadora constituirá um fundo de reserva comum entre e as Devedoras, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais, de acordo com os Termos de Emissão, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes

11.5.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Emissora verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

11.5.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Emissora neste sentido.

11.6. Fundo de Obras. A Securitizadora constituirá um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X a este Termo de Securitização, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a 1ª Liberação, sendo que a 1ª Liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da 1ª Liberação e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

11.6.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da SPE Diamond e na Conta da SPE Trinity, conforme o caso.

11.6.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras dos Empreendimentos.

11.6.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras dos Empreendimentos, em periodicidade mensal, após a sua visita aos Empreendimentos, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, deverão qual deverá ser entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazos constantes na Cláusula 3.3.2 dos Termos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

de Emissão.

11.6.4. Após a realização da 1ª Liberação, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência às Devedoras ocorrerá nos termos previstos na Cláusula 4.5.5 acima.

11.6.5. Observada a Cláusula 11.6.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado às Devedoras estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência e será informado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Emissora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que as Devedoras estejam adimplentes com as suas obrigações.

11.6.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

11.6.7. As Devedoras, individualmente ou em conjunto, deverão transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII dos Termos de Emissão, o montante total de R$ 22.259.325,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

11.6.8. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

11.6.9. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

11.6.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pelas Devedoras, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

11.6.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Emissora, após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras dos Empreendimentos.

11.6.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

11.6.13. A Securitizadora poderá solicitar às Devedoras, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo estas enviarem à Securitizadora 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.

11.6.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão dos Empreendimentos, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Emissora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

11.6.15. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.6.16. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de custeio das obras dos Empreendimentos. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

11.6.17. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Emissora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, a critério da Emissora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições dos Termos de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

11.6.18. Na hipótese de a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

11.6.19. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

11.7. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

11.7.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo 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 às Devedoras. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora às Devedoras ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

11.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

XII. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

12.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Fundos de Recursos os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Obrigações Garantidas.

12.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas, elaboradas e publicadas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente do Patrimônio Separado.

12.2.2. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Documentos da Operação, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado.

12.2.3. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos sem necessidade de autorização prévia.

12.3. 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, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

12.4. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

XIII. AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, 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 não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas no Cartório de Registro de Título e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso. Por fim, as Garantias poderão ser, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme Anexo IV deste Termo de Securitização; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo XI deste Termo de Securitização.

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;

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

(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

(x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

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

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso;

(xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

(xix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas Devedoras, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pelas Devedoras, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, 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.

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

13.4.1. 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.

13.4.2. 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.

13.4.3. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas nos termos acima incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

13.5. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.7 acima, devem ser

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do artigo 3º, *caput* da Resolução CVM 17.

13.9. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, as Devedoras e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

XIV. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto na Cláusula 14.3 abaixo.

14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 15.4, e instalar-se-á, com qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

(i) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

(ii) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 14.4.1 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

14.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 14.3 e 14.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimonio Separado.

14.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

14.6. Insuficiência de Ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 14.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

14.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou

(ii) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 14.1 e 14.6 acima, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

14.8.1. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(ii)" da Cláusula 14.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Devedoras eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

14.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

XV. ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos CRI, de cada série, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias serão exclusivamente de forma digital.

15.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

(i) a substituição do Agente Fiduciário;

(ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;

(iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;

(v) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM 60;

(viii) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

15.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário; ou

(iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

15.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização ou na regulamentação vigente, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, sendo que instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.5. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula 15, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (https://www.provinciasecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

15.6. A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) os representantes da Emissora;

(ii) ao Agente Fiduciário;

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

15.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, em primeira e segunda convocação, a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, observado o disposto na Cláusula 15.10 abaixo.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

15.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81").

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

15.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

15.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

15.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.14. É permitido aos Titulares dos CRI 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 CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação. O processo de consulta formal, será realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciasecuritizadora.com.br e/ou www.oliveiratrust.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI. A manifestação dos Titulares dos CRI 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 dos CRI na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

15.15. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

15.16. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

15.17. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

XVI. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pelas Devedoras ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(h) 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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 das Devedoras, 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, à Securitizadora e às Devedoras e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pelas Devedoras, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pelas Devedoras, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Devedoras ou pela 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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

março de 2021; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 das Devedoras e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelas Devedoras, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) por CCI, 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;

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, será devido o valor anual de R$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) 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

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

(iv) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas mensais de R$400,00 (quatrocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 do subitem 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 das Notas Comerciais, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

(viii) 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 para:

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

(ix) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

(xi) 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,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme previsto nos Documentos da Operação;

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

(xiii) 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;

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

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

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

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

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

(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxii) 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 pelas Devedoras.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.3. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

16.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente, sempre que possível, aprovadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras ("Obrigações de Aporte"). Os valores

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Em razão do disposto na alínea "ii" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; **(iii)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

16.5. As Devedoras e os Avalistas comprometeram-se a reembolsar o Coordenador Líder e/ou a Securitizadora por todas as despesas necessárias e comprovadamente incorridas no âmbito da prestação dos respectivos serviços, incluindo despesas de transporte para reuniões, alimentação, viagens e estadias a serviço das Devedoras e/ou dos Avalistas e despesas afins, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação do Coordenador Líder /ou da Securitizadora neste sentido, acompanhada de cópias dos comprovantes da realização de tais despesas, desde que tais despesas sejam razoáveis e condizentes com os objetivos pretendidos no âmbito da Emissão. As despesas que atinjam, de forma individual ou em conjunto, o montante total de R$30.000,00 (trinta mil reais), deverão ser prévia e expressamente aprovadas, por escrito, pelas Devedoras, observada, ainda, a necessidade de envio de cópias dos comprovantes da realização de tais despesas para a realização do reembolso.

XVII. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

17.1. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo e/ou no Prospecto para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações contidas aqui e no Prospecto levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.2. 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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

fundos de investimento, seguradoras, por 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, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

17.2.5. Não obstante a dispensa 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie.

17.2.6. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

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

17.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

17.2.9. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

17.2.10. No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

17.2.11. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

17.2.12. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

17.3.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

17.4. <u>Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio</u>

17.4.1. Como 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 pela Resolução CMN 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos

17.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

XVIII. PUBLICIDADE

18.1 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de convocação para as respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (https://www.provinciasecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2 Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.

18.3 Os editais de convocação de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

18.5 O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

XIX. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, em atendimento ao inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

XX. FATORES DE RISCO

20.1. 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, quanto às Devedoras, aos Avalistas 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) <u>Política econômica do Governo Federal</u>.

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que 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 o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-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, limitando, 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 sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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 das Devedoras e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pelas Devedoras, 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.

(iv) 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 as Devedoras 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 das Devedoras, 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.

(v) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real.

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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 das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

(vi) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(vii) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos Recebíveis.

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 e/ou da China 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.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(viii) 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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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.

(ix) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(x) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(xi) Alternação na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, 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 Direitos Creditórios, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, 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 Direitos Creditórios.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(xii) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xiii) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, 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.

(xiv) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

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

(xv) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xvi) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(xvii) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

(xviii) Riscos de Conflito de Interesses entre a Emissora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xix) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras e compreendem 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 o Termo depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xx) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo 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 investidores dos CRI.

(xxi) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(xxii) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxiii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxiv) Riscos Financeiros.

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

(xxv) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor 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 mesmo a Emissora, disporão

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxvi) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

(xxvii) Risco de 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 em contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xxviii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxix) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". 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 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 Direitos Creditórios, 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.

(xxx) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 10.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxxi) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxxii) Baixa liquidez no mercado secundário.

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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.

(xxxiii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

(xxxiv) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

atividades da Emissora e das Devedoras.

(xxxv) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxvi)Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto nos Termos de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, ressalvados os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

(xxxviii)Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Os Empreendimentos para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos dentro do cronograma de obras pelas Devedoras depende de certos fatores que estão além do controle das Devedoras. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar o não pagamento do preço das Unidades Autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa das Devedoras. Além disso, a impossibilidade de conclusão dos Empreendimentos acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os Empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade das Devedoras e impactar a solvência das Devedoras, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(xxxix)Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xl) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

(xli) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos objeto da Emissão.

Os Empreendimentos ainda não estão concluídos e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização das matrículas. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

(xlii) As Devedoras podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Não há garantia de que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedoras estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros). Adicionalmente, não há garantia de que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, as Devedoras conseguirão 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 das Devedoras, podendo prejudicar o pagamento dos Direitos Creditórios, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

(xliii) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(a) níveis de emprego;
(b) crescimento populacional;
(c) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(d) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(e) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(f) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(g) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as Devedoras e os Avalistas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Avalistas.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(xliv) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro dos Imóveis correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xlv) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlvi) 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 as devedoras não efetuem o pagamento das despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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.

(xlvii) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras dos Empreendimentos. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O "estouro de obra" refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção dos Empreendimentos. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

(a) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade das Devedoras de finalizar as obras dos Empreendimentos.

(b) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(c) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro dos Empreendimentos, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

(xlviii) Risco de não transferência dos recursos para as Contas Vinculadas.

Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que as Devedoras abrirão as respectivas Contas Vinculadas para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED,

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para as Contas Vinculadas poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto nos Termos de Emissão, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xlix) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para os Empreendimentos não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(a) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(b) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados aos Empreendimentos.

(c) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.

(l) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(a) Perda de Receita**:** O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(b) Custos de Reversão e Relançamento**:** Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(c) Atrasos na Receita**:** O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

(d) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado**:** A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação dos Empreendimentos e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

(li) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(lii) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, as Devedoras não poderão garantir que terão disponíveis recursos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

(liii) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversamente os Titulares de CRI.

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORAS E AOS AVALISTAS

(liv) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(lv) Risco de Concentração e efeitos adversos na Atualização Monetária e nos Juros Remuneratórios.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios. Uma vez que os pagamentos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem 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.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(lvi) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e suas controladas poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(lvii) Perda de pessoal importante

As Devedoras e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

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 os Avalistas outorgada pelos Avalistas nos Termos de Emissão 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 dos Termos de Emissão.

(lix) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas

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

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(lx) Risco de Insuficiência das Garantias.

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(lxi) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(lxii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

(lxiii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que os Contratos de Cessão Fiduciária não foram registrados no cartório de registro de títulos e documentos competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(lxiv) 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, não foi obtido 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 lhes foi atribuído, podendo impactar negativamente a eventual excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(lxv) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Devedoras deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

(lxvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

(lxvii) Garantia Fidejussória.

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

(lxviii) Risco Relacionado à Constituição das Garantias sob Condição Suspensiva

As garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond serão constituídas sob condição suspensiva, nos termos dos instrumentos contratuais aplicáveis. Dessa forma, a plena eficácia e exequibilidade de tais garantias estarão condicionadas ao implemento de determinados eventos futuros e incertos, conforme estabelecido nos Documentos da Operação.

Nesse contexto, até a verificação da Condição Suspensiva, as garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond poderão não produzir efeitos perante terceiros ou não estar plenamente constituídas, o que pode impactar negativamente a posição dos Titulares dos CRI em eventual cenário de inadimplemento das obrigações assumidas pela SPE Diamond.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Adicionalmente, caso a Condição Suspensiva não seja implementada no prazo ou na forma previstos nos Documentos da Operação, poderá haver atraso ou mesmo impossibilidade na constituição das garantias, o que poderá reduzir o nível de proteção originalmente esperado pelos investidores, afetando adversamente a capacidade de recuperação dos créditos securitizados.

(lxix) Demais Riscos.

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

XXI. COMUNICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /
middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

XXII. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

22.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

22.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

22.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

22.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

22.7. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

22.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante as Devedoras, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

XXIII. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

23.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

originarem deste instrumento.

XXIV. AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA DIGITAL

24.1. Assinatura Digital: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Securitização por meio digital, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Securitização. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Termo de Securitização e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

24.2. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

24.3. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Securitização e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

(Página de assinatura do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETICIA VIANA RUFINO:33236036800
CPF: 33236036800
Hora da assinatura: 24/04/2026 | 12:44:52 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
4BEF613F037741F...

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora

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

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:17:52 PDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:10:16 PDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 1ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28944	**Série**: 01	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
CNPJ: 37.998.738/0001-08
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 1ª (primeira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 15,73% (quinze inteiros e setenta e três centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	17 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 2ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28945	**Série**: 02	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 13.000 (treze mil) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 2ª (segunda) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), correspondente a 7,44% (sete inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	18 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 3ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28946	**Série**: 03	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 13.000 (treze mil) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 3ª (terceira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), correspondente a 7,44% (sete inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 4ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28947	**Série**: 04	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 4ª (quarta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais), correspondente a 10,13% (dez inteiros e treze centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,85% (dez inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	23 de abril de 2031.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 1ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28948	**Série**: 01	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 1ª (primeira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 6,58% (seis inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	17 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 2ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28949	**Série**: 02	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 2ª (segunda) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	18 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 3ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28950	**Série**: 03	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 3ª (terceira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), correspondente a 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 4ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28951	**Série**: 04	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 22.100 (vinte e duas mil e cem) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 4ª (quarta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais), correspondente a 12,64% (doze inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,85% (dez inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	23 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 5ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28952	**Série**: 05	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 5ª (quinta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 20,88% (vinte inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,80% (dez inteiros e oitenta centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	24 de abril de 2031
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 1ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	22/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 2ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	23/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 3ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	24/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 4ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	25/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 5ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	28/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob Forma Escritural",* celebrado em 24 de abril de 2026 entre a Instituição Custodiante e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual foram emitidas 10 (dez) cédulas de crédito imobiliárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), **DECLARA**, que para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, conforme em vigor, foi-lhe entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), realizada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* firmado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

(CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"). Declara ainda que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª* (Centésima Quadragésima Quinta*) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva CPF sob o nº 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Número da Série: 1ª a 5ª Séries Classe: N/A Emissor: Companhia Província de Securitização Quantidade: 174.800 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos) Forma: Nominativa 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, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

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

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão, em 5 (cinco) séries ("Emissão"), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 em 24 de abril de 2026.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão, em 5 (cinco) séries da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações referentes à Emissão prestadas pela Emissora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI nesta data.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO VII

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRONOGRAMA INDICATIVO DE USO DOS RECURSOS DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendim	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

					emitidos (R$) (D)	**ento Destinação (R$) (E = C – D)**	**Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	**Empreendimento Destinação**
Residencial Trinity	Construção do empreendimento	114.852.183,95	-	114.852.183,95	-	114.852.183,95	103.600.000,00	59,27%
Diamond Residencial	Construção do empreendimento	77.061.414,97	11.845.595,33	65.215.819,64	21.193.101,37	44.022.718,27	71.200.000,00	40,73%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Tabela B

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2026	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**2030**	**2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Diamond Residencial		2.938,06	23.387,87	24.780,30	14.109,60	0	0	0	0	0	0
Residencial Trinity		431,68	8.446,49	18.867,27	26.370,61	31.373,78	24.574,74	4.787,61	0	0	0

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

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

SPE DIAMOND

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$15.072.102,49
01 a 12 de 2024	R$28.991.617,08
01 a 12 de 2025	R$19.578.296,58
Total	R$63.642.016,15

SPE TRINITY

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$0,00
01 a 12 de 2024	R$0,00
01 a 12 de 2025	R$83.912.170,96
Total	R$83.912.170,96

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO VIII

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

[•], sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº [•], neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

[•].

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO IX

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	R$71.200.000,00	40,73%	N/A	Não

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	103.600.000,00	59,27%	N/A	Não

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO X

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Fee de Sucesso	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 200.000,00	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18
Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67
Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36
Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 52. 941,55**

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO XI

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado em 24 de abril de 2026, 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:

Emissora: CIA PROVINCIA SEC 72E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,85% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 141
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 20/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 29/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a propriedade da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da SEI Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Promessa de cessão fiduciária sobre o domínio resolúvel e posse indireta (i) dos recebíveis (a.1) das Unidades ou (a.2) da Fração Ideal compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, bem como (ii) dos futuros diretos de créditos de titularidade da SEI Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda. decorrentes sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança - Fiança prestado por: SEI Incorporação e Participações e ASTN Participações S.A.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 30500
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Reserva de Obras; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis FIT oriundos dos Empreendimentos Alvo e decorrentes dos Contratos de Financiamento Habitacional que venham a ser firmados entre as Fiduciantes e a CEF; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 03/06/2027	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do registro da alienação fiduciária em caráter superveniente nos imóveis de matrícula nº 264.246, 240.037 e 193.538.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 35.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 35300
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 43.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 43800
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Despesa.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 06/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,96% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 13.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 13400
Data de Vencimento: 28/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 28/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365. **IPCA + 12,68% a.a. na base 365.**	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vii) alienação fiduciária de quotas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 27/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2025); Termo de Cessão Fiduciária nº 04 de 2023 e nº 06 registrados (22-04-2024); Relatório de destinação de recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2025.	
Garantias: (I) Aval; (II) Fundo de Despesas; (III) Fundo de Reserva; (IV) Alienação Fiduciária de Imóveis; (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (VI) Fundo de Obras; e (VII) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) Fiança; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) Alienação Fiduciária de Ações; (d) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (e) Fundo de Despesas; (f) Fundo de Reserva; e (g) Fundo de Juros.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 27/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Cessão Fiduciária; e (IV) Aval.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 26.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 26500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, MARCO ANTONIO MELRO e SANDRA GASPAR VASCONCELLOS MELRO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas representativas do Capital Social da Devedora; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena Fiduciariamente os imóveis das matrículas nº 153.719, 31.741, 2.306, 2.307, 2.308, 75.913, 219.785, 25.113, 15.209, 22.680 e 35.666 todas registradas no 7º Registro de Imóveis de SP/SP. (IV) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cede fiduciariamente o domínio e a posse sobre (i) os recebíveis sobre decorrentes das vendas das futuras unidades, (ii) eventual sobejo oriundo da excussão da AF de Imóveis e (iii) os recebíveis decorrentes dos Contratos de SCP entre a Fiduciante e os Sócios Participantes; (V) Alienação Fiduciária Adicional: Enquanto os imóveis listados acima não puderem ser alienados, as Avalistas alienam, para fins de garantia, o imóvel de matrícula nº 38.443, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. (VI) Fundo de Reserva:	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Cópia do contrato social atualizado da Sociedade e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Sociedade.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: (II) Promessa de Cessão Fiduciária: (III) Fiança: (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena Fiduciariamente 100% das Quotas de titularidade da SEI Incorporadora e pela ASTN (V) Fundo de Reserva:

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 9.849.000,00	**Quantidade de ativos:** 9849
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena a fração que vai representar as unidades futuras, do empreendimento Wire Capote Valent registrado no 13° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e matricula 106.341. As unidades que serão alienadas em garantia estão com as suas matrículas especificadas no Anexo I do contrato de Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena todas as Quotas detidas pelo Alienante e que vão representar a totalidade do Capital Social perfazendo o volume de 200.000 mil quotas. Além disso, aliena todos os valores, direitos e vantagens que estejam relacionadas as Quotas; (III) Cessão Fiduciária de recebíveis: Cede fiduciariamente os recebíveis oriundos da comercialização das unidades autônomas do empreendimento Wire Capote Valent, descritos no Anexo "Descrição de Recursos"

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 28/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Marcelo Susumu Takahashi Fuziy; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis (a) Euro, objeto da matrícula n° 140.253 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; (b) Grand Parc, objeto da matrícula n° 135.288 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; (c) Dourados, objeto da matrícula n° 123.757 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; e (d) Meridian, objeto da matrícula nº n° 147.283 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas do Corpore Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial; e (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 25.582.499,00	**Quantidade de ativos:** 25582499
Data de Vencimento: 25/08/2038	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 50.742.451,00	**Quantidade de ativos:** 50742451
Data de Vencimento: 20/11/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em cada Contrato de Empréstimo.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 47.246.000,00	**Quantidade de ativos:** 47246
Data de Vencimento: 11/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) a Hipoteca dos Imóveis, objeto das matriculas n° 426.614 e 241.404; (iii) a Hipoteca do Imóvel C, localizado na Avenida das Américas, n° 500, Bloco 5, denominada "Futura Loja I"; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) o Fundo de Despesas; e (vi) o Fundo de Reserva	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 28.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 28500
Data de Vencimento: 29/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciárias de Participação; (v) Os Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 54.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 54300
Data de Vencimento: 30/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Contrato social da Sociedade cujas cotas foram alienadas devidamente atualizado; e Demonstrações financeiras consolidadas da fiadora, referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - presta pelos Fiadores: JOÃO LUIZ FÉLIX, DORIS CECILIA GASSEN FELIX e GAMA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.928.294/0001-56; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cede e promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da exploração comercial do empreendimento imobiliário "Hotel JL by Bourbon", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 36.001 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Foz do Iguaçu - Paraná e demais atividades correlatas, o que inclui, mas não se limita, às receitas da locação de quartos, apartamentos, salas comerciais, todas as receitas derivadas de outros departamentos operacionais, os aluguéis ou taxas recebidas pela exploração do Hotel pela Fiduciante, pagas pelos restaurantes, spas e outros estabelecimentos a serem instalados no Hotel, os rendimentos decorrentes de exposições e eventos e da prestação de serviços de lavanderia,	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

alimentos e bebidas, seja via Pix e/ou detidos e a serem detidos contra instituições de pagamento credenciadoras, instituições financeiras que prestam serviço de credenciamento e/ou instituições de pagamento emissoras de moeda eletrônica que interoperem com o arranjo de pagamento do usuário pagador de transações no âmbito de arranjo de pagamento baseado em conta pós-paga e de depósito à vista integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro, registradas nas atuais registradoras ou em sistemas equivalentes de quaisquer outras entidades registradoras, desde que autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme aplicável e na forma da Convenção entre as Entidades Registradoras, datada de 25 de agosto de 2020, decorrentes de transações de pagamento com uso dos Cartões de Crédito e Cartões de Débito, organizadas em formato dos ativos financeiros descritos no Anexo III a este Contrato, compostos por recebíveis de arranjo de pagamento, inclusive os recebíveis oriundos de operações de antecipação pré-contratadas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 36.001 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Foz do Iguaçu - Paraná; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Os Fiduciantes alienou a totalidade das quotas de emissão que titulam e que venham a titular da totalidade do capital social da GAMA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.928.294/0001-56; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 48.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 48500
Data de Vencimento: 16/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Será constituída 30 dias após a baixa da hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Custos; (iv) Fundo de Despesas (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 29/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: MKC REALTY S.A., inscrita no CNPJ/MF sob Nº 46.034.706/0001-75; CIDAMAR MINELLA ALMEIDA; MIKAEL LUCAS DE SOUZA; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a fração ideal de 0,91 do imóvel objeto da matrícula nº 41.637 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a da totalidade das quotas de emissão da ARTESANO HOTEL COLLECTION SPE LTDA, CNPJ/MF sob o n° 23.497.391/0001-05, e de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social que porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos Imóveis em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III deste Contrato, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Imóveis cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 88.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 88000000
Data de Vencimento: 25/11/2038	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 46.154.000,00	**Quantidade de ativos:** 46154
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) NC HOLDING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.738.684/0001-09, e (b) FABRIZIO BEVILACQUA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da NETCORP CONSOLAÇÃO INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.429.982/0001-06; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - a ser constituída; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Incorporação; (vii) Fundos de Obras; e (viii) Fundos de Reserva.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 633.835.000,00	**Quantidade de ativos:** 633835
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 07/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: Contrato social da Sociedade devidamente atualizado.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LM CONSULTORIAS, SERVIÇOS E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.339.874/0001-21, (b) NICER GROUP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.794.711/0001-98, (c) ALVEBE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.000.720/0001-03, (d) MARCELLO WINIK DUBEUX, (e) WILSON CARLOS DE SOUZA, (f) FELIPE COELHO, (g) MARCELO MAIA, (h) VERA CONCEIÇÃO CERIONI SILVA MOREIRA DE SOUZA, (i) MARIA BEATRIZ SILVA MOREIRA DE SOUZA COELHO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a ser constituída; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - a ser constituída; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Rerseva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 37.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 37200
Data de Vencimento: 06/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Contrato social atualizado da Sociedade.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) VIEWCO CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 19.811.201/0001-05, (b) RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.987.677/0001-75, (c) RB CAPITAL RESIDENCIAL IV HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.233.894/0001-70, (d) CORSEGA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 33.546.146/0001-96, (e) EDMOND LATI, (f) JORGE AFIF CURY FILHO, (g) MAURO VERNALHA, (h) FLÁVIA DUARTE DE NOVAIS VERNALHA ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre 35,56963% do Imóvel objeto da matrícula 201.030, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que corresponderá às futuras Unidades autônomas do Empreendimento Alvo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 29.380.436/0001-35; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos os recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) promete ceder e	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda), (c) foram cedidos os créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da alienação fiduciária de Imóvel pactuada nos termos no do Contrato de Alienação Fiduciária; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000000
Data de Vencimento: 25/02/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 31/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, e (b) LAFA8 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.783.481/0001-09; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da LJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 44.652.505/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre o imóvel objeto da matrícula nº 2.116 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (iv) Cessão e Promessa de Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que venham a ser firmados, incluindo-se o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pelas Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Compra e Venda, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, (b) dos direitos creditórios, presentes ou futuros, devidos pelos Sócios Participantes por força das SCPs Investidores, quer sejam SCPs Investidor presentes ou futuramente firmadas, englobando os valores principais, tais como integralização de capital, e respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, bem como (c) dos créditos de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 48.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 48400
Data de Vencimento: 16/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 31.102.145/0001-27, (b) DAXO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.499.599/0001-05; (c) inscrita no CNPJ sob o nº 36.499.599/0001-05; e (d) GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ativo Eté) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 51.057 2º Oficial de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (unidades Autônomas Montenegro) - sobre os Imóveis objetos das matrículas n° 176.868, 176.869, 176.871, 176.872, 176.873, 176.875, 176.896, 176.898, 176.900, 176.901, 176.908, 176.910, 176.923, 176.924,176.927, 176.928, 176.958 e 176.967 todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) todos os direitos das Fiduciantes (presentes ou futuros) sobre os recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, (b) todos os direitos das Fiduciantes (presentes ou futuros) sobre os recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas Montenegro, recebíveis estes devidos pelos adquirentes e/ou futuros adquirentes das Unidades Autônomas Montenegro; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da DAXO EMPREENDIMENTOS 001 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.443.865/0001-32; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 63300
Data de Vencimento: 05/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b)	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d) LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 08/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora, celebrado em 17 de maio de 2024, entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas da CELESTE ENERGIA RENOVÁVEL NOBRES MT 001 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.232.187/0001-88; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - sobre a propriedade superveniente dos imóveis descrito nas matrículas (a) nº 332 do 1º Ofício de Vera - MT, no valor de R$ 73.475.533,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e três reais), (b) matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera ? MT),, no valor de R$ 127.400.300,00 (cento e vinte e sete milhões, quatrocentos mil e trezentos reais); (vi) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - obre a propriedade superficiária do imóvel descrito na matrícula n° 394 do 1º Serviço Registral da Comarca de Nobres - MT; (vii) Fundo de Reserva. (viii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 34.961.000,00	**Quantidade de ativos:** 34961
Data de Vencimento: 10/03/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Coobrigação - prestada pelo Garantidor BLUEROCK ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23; (ii) Sobregarantia - O percentual dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, que sobejarem do montante necessário para o cumprimento integral das obrigações pecuniárias referentes aos CRI, conforme estipulado no Contrato de Cessão; (iii) Fundos de Despesas; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Paes & Gregori Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 00.169.372/0001-46, (b) Chequer Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 50.972.180/0001-41, (c) FCCHER Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.113.152/0001-27, (d) Nestor Granja Gregori, (e) Ana Lucia Cassatella Paes, (f) Flávia Chequer; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 248.681 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.118.132/0001-22; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a (bem como se comprometeram a ceder e a transferir fiduciariamente) propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 10.432.000,00	**Quantidade de ativos:** 10432
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 5,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.029.323/0001-10, (b) TGD ARQUITETURA E ENGENHARIA CO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 87.377.974/0001-77.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 07/05/2030	
Taxa de Juros: INCC + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Laudos de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente devidamente atualizados; e Declaração de conformidade referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUCCA DAMBROWSKI PALMA, (b) ALESSANDRA DAMBROWSKI PALMA, (c) GEA PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 03.935.415/0001-45; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a fração ideal do Imóvel objeto da matrícula n° 63.099 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapema/SC, que corresponderá às futuras unidades autônomas do Empreendimento La Joie; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 8.523, 8.524, 8.525 e 8.526, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os Direitos Creditórios compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em decorrência da comercialização dos Imóveis; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 07/07/2027	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de verificação da cessão fiduciária;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) DRV L ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.361.477/0001-06, (b) SILVIA MARIA BASILE, (c) DANIEL BASILE PUCCI, (d) FERNANDO PINTO ZACHARIAS, (e) RICARDO BASILE PUCCI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da CJ AMARILIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.514.453/0001-74; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, das unidades autônomas do Empreendimento Eleva Cidade Jardim, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os Adquirentes; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva de Juros.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000000
Data de Vencimento: 20/02/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Retenção.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Laudo de avaliação atualizado dos imóveis alienados fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas - (a) HOM, INC PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.571.671/0001-50, (b) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.284.204/0001-18, (c) ABRÃO MUSZKAT; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Sobre as ações da Mocambique Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ nº 46.651.334/0001-26; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis - a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente os imóveis objetos das matrículas de nº 66.449, 104.285, 118.858, 49.337, 79.152, 89.166, todos consolidados na matrícula nº 260.352, após o registro do memorial de incorporação no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciária se obrigou a ceder e transferir fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; e (c) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a) e (b) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Fiduciante com relação aos créditos mencionados nos itens (a) e (b) acima; e (v) Fundo de reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel I - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 119.171 do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel II - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 196.558 e 197.272 do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 29/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) EMB ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.252.516/0001-06, (b) ACE ASSESSORIA E CONSULTA ESPECIALIZADA	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.251.592/0001-38, (c) ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO/ (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades integrantes dos Empreendimentos Imobiliários comercializadas até esta data da Assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e mencionados adquirentes, bem como eventuais reajustes, encargos moratórios, sanções e adiantamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência da comercialização das unidades, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos Imóveis em estoque integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor; (c) (iii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Imóveis cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, observada a Cláusula 1.2. abaixo, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas do capital social da: (a) RESERVA VIC COSTA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.220.378/0001-76, e (b) BELLA VISTA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.978.785/0001-06; (iv) Fundo de IPTU; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 9.685.236,00	**Quantidade de ativos:** 9685236
Data de Vencimento: 20/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 8.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 8800
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval da Acbraga e Kairos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 28/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Seguros; e (vi) Os Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Data de Vencimento: 29/11/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 16.189.000,00	**Quantidade de ativos:** 16189
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 6.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 6500
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva de Juros.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 38000
Data de Vencimento: 21/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 30/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 15.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 15878
Data de Vencimento: 05/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fundo de Reserva 1; (ii) Fundo de Reserva 2; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Perdizes; (iv) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Mirandópolis; (v) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva; e (viii) Fiança	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Capote, Alienação Fiduciária de Imóveis Barô, Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva Manzanillo, Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva Blaze, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Barô, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote, Fundos de Despesas, Fundos de Obras, Fundo de Juros, Fiança e Aval.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Recomposição do fundo de despesas; Comprovação da composição do fundo de reserva; Recomposição do fundo de juros.	
Garantias: Garantias (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 25/02/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre (i) o domínio resolúvel e a posse direta e indireta de 65% dos seguintes direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presentes ou futuros, decorrentes do Empreendimento Garantia Luar de Pesqueira II; e (ii) o domínio resolúvel e a posse direta e indireta de 72% dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presentes ou futuros, decorrentes do Empreendimento Garantia Luar de Rio Largo.; (ii) Alienação Fiduciária de Participação - Alienação Fiduciária sobre (i) 100% das quotas, representativas pelo capital social, da Sociedade Colpesqueira, distribuídas da seguinte forma: (a) 99.980 quotas (99,98%) no valor de R$ 99.980,00 sobre titularidade da Colorado 3; (b) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre titularidade de Frederico Cavalcanti; e (c) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre a titularidade da Terrpart Consultoria; e (ii) 100% das quotas, representativas pelo capital social, da Sociedade Colarrio 3, distribuídas da seguinte forma: (a) 99.980 quotas (99,98%) no valor de R$ 99.980,00 sobre titularidade da Colorado 3; (b) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre titularidade de Frederico Cavalcanti; e (c) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre a titularidade da Terrpart Consultoria.; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 95
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500
Data de Vencimento: 29/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório gerencial mensal contendo a verificação da cessão fiduciária; Dezembro 2025	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval prestado por: (i) Roberto Masotti; e (ii) Eduardo Masotti; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - totalidade das quotas da Roed Holding Administração e Participações S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre imóveis devidamente registrado sobre matrícula de nº 1.110 do Registro de Imóveis da Comarca de	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Monte Mor/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundos de Despesa; e (vi) Fundos de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 03/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária de: imóvel registrado sobre matrícula nº 34.898 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre (a) 100% das quotas da Omni Vila Romana, de titularidade da Dome Construtora e Incorporadora e CHC Holding Ltda, representando 100% de seu capital social; (b) de todos os direitos de crédito detidos pela Dome Construtora e Incorporadora e e CHC Holding Ltda contra a Omni Vila Romana; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização por meio da celebração de CVC das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de venda e tributos; (iv) Fiança - Fiança cedida por: (a) CHC Holding; (b) Dome Construtora; (c) Engenharia Costa Hirota; (d) Denis Mitre Elias; (e) Henrique Affonso Orcesi da Costa; (f) José Luiz Hirota; (g) Camila Baccelli Hirota; (h) Maria Cacilda Baccelli Hirota; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 21/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 29.806.000,00	**Quantidade de ativos:** 29806
Data de Vencimento: 29/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matricula de nº 97.093 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% dos recebíveis, atuais e futuros, oriundos do Contrato de Locação que são, ou venham a ser, de titularidade da BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 23.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 23450
Data de Vencimento: 23/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório referente à destinação de recursos (30-01-2026);	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 96.101.000,00	**Quantidade de ativos:** 96101
Data de Vencimento: 15/01/2031	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 7,1982% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 27/02/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 69.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 69000
Data de Vencimento: 30/07/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Lojas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Terrenos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 10.1 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Direitos Creditórios Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 27/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,79% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Matrícula nº 262.592 com a Alienação Fiduciária do Imóvel devidamente averbada no 14º Registro de Imóveis de São Paulo.	
Garantias: Garantia: (i) - Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) 4.096.000 quotas de emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 64,626 do capital social da Sociedade, de titularidade da Paes & Gregori Ltda.; e (b) 2.242.000 quotas da emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 35,374% do capital social da Sociedade, de titularidade da Chequer Investimentos Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel inscrito na matrícula nº 262.592 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento de pagamento de preço de aquisição decorrentes da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades vendidas	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

do Empreendimento Ori - Praça da Árvore; e (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades em estoque do Empreendimento Ori - Praça da Árvore.; e (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Paes & Gregori; (b) Ana Lucia Cassatella Paes; e (c) Nestor Granja Gregori.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 38371
Data de Vencimento: 30/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 15.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 15700
Data de Vencimento: 19/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Comprovação da aquisição das Participações, conforme definido no contrato de alienação fiduciária de participações.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Alienação Fiduciária de Participações: sobre as cotas do capital social da HBF Shopping Centers Administração Ltda. (HBFA) e do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (FII) (iv) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: sobre os Direitos Creditórios (receitas operacionais do Shopping Ponta Negra - NOI, e remuneração da administração do Shopping Manaus - ADM) (v) Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 45.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 45900
Data de Vencimento: 09/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 19/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iv) Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 30/08/2032	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente devidamente averbada no RGI; Apuração mensal da Razão Mínima, referente ao mês de dezembro de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Fahl SPE Indaiatuba, representativas da totalidade de seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 139.084; (b) 139.080; (c) 139.081; (d) 139.056; (e) 139.057;e (f) 132.974 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de de Indaiatuba/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária de 47,5862% dos direitos creditórios da Fahl Spe Indaiatuba - Loteamento e Incorporação Imobiliária Ltda., decorrentes dos compromissos de venda e compra de lotes no empreendimento "Residencial Vila Fahl"; e (iv) Aval - Aval cedido por: (i) Mac Lucer Construções Ltda.; (ii) Plantio Participações e Negócios Ltda.; (iii) Iben Engenharia S.A; (iv) GPCI Empreendimentos e Participações Ltda.; (v) Célia Angela Benassi; (vi) Vírginia Lucia Benassi; (vii) Eduardo Militão Elias; (viii) Rodrigo Militão; (ix) Gabriel Fernandes de Souza; (x) Luiz Henrique Fernandes de Souza.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 24/09/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Gabriela Ruschel Michaelsen; (b) Guilherme Ruschel Michaelsen; e (c) Martha de Sottomaior Bifgnandi; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pelas matrículas (a) 37.020; (b) 37.027; (c) 37.034; (d) 37.049; (e) 76.076; (f) 76.077; (g) 76.079; (h) 76.080; (i) 76.081 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos recebíveis de arranjo de pagamento da HR Café Gramado Ltda.; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Direitos Creditórios Cartões de Crédito, depositados na conta corrente nº	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

6080403-5, agência 001, junta ao Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A.; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 28/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: contrato de AF de ações registrado no RTD; Livro de registro de ações nominativas arquivado na Junta Comercial; contrato de cessão registrado no RTD.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 30/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: contrato de AF de ações registrado no RTD; Livro de registro de ações nominativas arquivado na Junta Comercial; contrato de cessão registrado no RTD.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por Avalistas PF (Daniel, Ricardo e Silvia) e Avalistas PJ (DRV L e Galli) (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Cessão Fiduciária (v) Fundo de Reserva (vi) Fundo de Despesa	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7226% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Fulwood S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel objeto de matrícula nº 4.740 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 81% dos direitos creditórios decorrentes da Primeira Fase no "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica", celebrado entre a FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ebazar.com.br Ltda. e o Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda.; e (b) 81% de todos e	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

quaisquer direitos, ações e garantias atuais e futuros, sobre a conta escrow nº 0019, aberta na agência 026-752-6 do Banco Safra S.A. e de titularidade da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 59.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 18/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - A operação conta com a alienação fiduciária em garantia de 07 (sete) futuras unidades autônomas de um empreendimento imobiliário de uso misto de propriedade da IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. Imóvel Alvo: Localizado na Rua Itacema, 396, Itaim Bibi, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. (Lojas 01, 03 e 05 e Conjuntos 71, 91, 111 e 131). (ii) Fiança - A IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. também atua na qualidade de Fiadora e Garantidora da operação.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 27/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula (i) 169.711, (ii) 169.712 e (iii) 169.714 até 169.733 do 1º Ofício de Registro de	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda., de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., representativas de 100% do seu capital; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliário Ltda., decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas; (b) os direitos creditórios de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., decorrentes da cláusula 3.1 do Acordo de Investimento; (c) a Conta Escrow, conta corrente de nº 0073037, agência 16200 do Banco Safra S.A.; (d) todos os direitos detidos e a serem detidos na Conta Escrow; (e) a totalidade dos recursos decorrentes de aplicações financeiras; (v) Endosso dos Seguros - Endosso de Seguro de Obras e Seguro de Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias; e (vii) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos 3 meses seguintes e das Despesas Extraordinárias.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 118.778.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118778
Data de Vencimento: 21/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) a alienação fiduciária correspondente a 365.459 (trezentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove) das quotas de emissão do seguinte fundo de investimento imobiliário: HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA; ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, correspondentes a 65% (sessenta e cinco por cento) dos direitos creditórios do Net Operating Income (NOI ou NOI Bauru), presentes e futuros, principais e acessórios, detidos ou que venham a ser detidos pela Devedora, pela exploração do imóvel	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

objeto da matrícula de nº 137.758, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, Estado de São Paulo (Shopping Bauru); iii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal correspondente a 65% (sessenta e cinco por cento) do Shopping Bauru (Fração Ideal? ou Imóvel Garantia), a ser constituída nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças. iv) Fundo de Reserva; v) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 36.609.555,00	**Quantidade de ativos:** 36609555
Data de Vencimento: 20/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 26.369.000,00	**Quantidade de ativos:** 26369
Data de Vencimento: 21/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos - Alienação fiduciária sobre (a) 282.051 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (HPDP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (b) 1.969.834 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FLRP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (c) cessão fiduciária dos rendimentos decorrentes das quotas	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

alienadas fiduciariamente; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a Fração Ideal, representativa de 35% do imóvel registrado sobre a matrícula de nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 35% dos direitos creditórios decorrentes do Net Operating Income (Receita de Lucro Líquido) pela exploração do imóvel objeto de matrícula nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, apurados pela soma do resultado das operações de locação; (b) a remuneração por merchandising e uso do mall; (c) do resultado das operações de estacionamento; e (d) a totalidade dos valores decorrentes da exploração comercial do Shopping Bauru; (iv) Fundo de Despesas - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; e (v) Fundo de Reserva - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de eventual inadimplemento de obrigações da Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 139
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 29/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Sobejo): Prestador (Fiduciante): Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (SPEs): Prestador (Fiduciante): GPCI Empreendimentos e Participações Ltda. (a própria Emitente). (III) Aval Garantidores (Avalistas): Gabriel Fernandes de Souza e Luiz Henrique Fernandes de Souza. (IV) Fundos: Prestador: GPCI Empreendimentos e Participações Ltda.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 28/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Constituída sobre a propriedade superveniente de 16.860.505 ações da Devedora detidas pelo Fiador. (ii) Fiança: Prestada por Abrão Muszkat (Fiador), que atua como principal pagador em caráter solidário, renunciando ao benefício de ordem. (iii) Fundo de Despesas: Constituído na Conta do Patrimônio Separado no valor mínimo de R$ 16.797,21 para cobrir custos operacionais. (iv) Razão Mínima de Garantia: A Devedora deve manter as garantias representando, no mínimo, 100% do saldo devedor da CCB.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/02/2036	
Taxa de Juros: 11,05% do PRE.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 38000
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Avalista; (II) Fiança; (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (IV) Alienação De Imóvel; (V) Fundo de Reserva; e (VI) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 29/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da Sociedade, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 28-07-2025.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas das Sociedades; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 1.094.000,00	**Quantidade de ativos:** 1094
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Cessão Fiduciária; e (IV) Aval.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 4.796.718,00	**Quantidade de ativos:** 4796718
Data de Vencimento: 25/08/2038	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do registro da alienação fiduciária em caráter superveniente nos imóveis de matrícula nº 264.246, 240.037 e 193.538.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 12.685.612,00	**Quantidade de ativos:** 12685612
Data de Vencimento: 20/11/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em cada Contrato de Empréstimo.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500000

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Data de Vencimento: 25/11/2038
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 66.516.000,00	**Quantidade de ativos:** 66516
Data de Vencimento: 15/04/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 17.307.000,00	**Quantidade de ativos:** 17307
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Despesa.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000000
Data de Vencimento: 25/02/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 44.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 44640
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b) o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d)	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000000
Data de Vencimento: 20/02/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Retenção.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel I - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 119.171 do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel II - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 196.558 e 197.272 do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 4.150.815,00	**Quantidade de ativos:** 4150815

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Data de Vencimento: 20/03/2031
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 120
Data de Vencimento: 06/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 22/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 36.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 36300
Data de Vencimento: 04/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fundo de Reserva 1; (ii) Fundo de Reserva 2; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Perdizes; (iv) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Mirandópolis; (v) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva; e (viii) Fiança	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/09/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 35.442.000,00	**Quantidade de ativos:** 35442
Data de Vencimento: 29/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matricula de nº 97.093 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro;	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% dos recebíveis, atuais e futuros, oriundos do Contrato de Locação que são, ou venham a ser, de titularidade da BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório referente à destinação de recursos (30-01-2026);	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 5.339.000,00	**Quantidade de ativos:** 5339
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 27/02/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/11/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 27/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Matrícula nº 262.592 com a Alienação Fiduciária do Imóvel devidamente averbada no 14º Registro de Imóveis de São Paulo.	
Garantias: Garantia: (i) - Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) 4.096.000 quotas de emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 64,626 do capital social da Sociedade, de titularidade da Paes & Gregori Ltda.; e (b) 2.242.000 quotas da emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 35,374% do capital social da Sociedade, de titularidade da Chequer Investimentos Ltda; (ii) Alienação	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel inscrito na matrícula nº 262.592 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento de pagamento de preço de aquisição decorrentes da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades vendidas do Empreendimento Ori - Praça da Árvore; e (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades em estoque do Empreendimento Ori - Praça da Árvore.; e (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Paes & Gregori; (b) Ana Lucia Cassatella Paes; e (c) Nestor Granja Gregori.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 7.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 7981
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 29/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, e (b) LAFA8 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.783.481/0001-09; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da LJ	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 44.652.505/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre o imóvel objeto da matrícula nº 2.116 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (iv) Cessão e Promessa de Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que venham a ser firmados, incluindo-se o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pelas Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Compra e Venda, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, (b) dos direitos creditórios, presentes ou futuros, devidos pelos Sócios Participantes por força das SCPs Investidores, quer sejam SCPs Investidor presentes ou futuramente firmadas, englobando os valores principais, tais como integralização de capital, e respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, bem como (c) dos créditos de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula (i) 169.711, (ii) 169.712 e (iii) 169.714 até 169.733 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda., de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., representativas de 100% do seu capital; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliário Ltda., decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas; (b) os direitos creditórios de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., decorrentes da cláusula 3.1 do Acordo de Investimento; (c) a Conta Escrow, conta corrente de n° 0073037, agência 16200 do Banco Safra S.A.; (d) todos os direitos detidos e a serem detidos na Conta Escrow; (e) a totalidade dos recursos decorrentes de aplicações financeiras; (v) Endosso dos Seguros - Endosso de Seguro de Obras e Seguro de Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias; e (vii) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos 3 meses seguintes e das Despesas Extraordinárias.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 9.152.389,00	**Quantidade de ativos:** 9152389
Data de Vencimento: 20/09/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 65.086.000,00	**Quantidade de ativos:** 65086
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos - Alienação fiduciária sobre (a) 282.051 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (HPDP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (b) 1.969.834 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FLRP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (c) cessão fiduciária dos rendimentos decorrentes das quotas alienadas fiduciariamente; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a Fração Ideal, representativa de 35% do imóvel registrado sobre a matrícula de nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 35% dos direitos creditórios decorrentes do Net Operating Income (Receita de Lucro Líquido) pela exploração do imóvel objeto de matrícula nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, apurados pela soma do resultado das operações de locação; (b) a remuneração por merchandising e uso do mall; (c) do resultado das operações de estacionamento; e (d) a totalidade dos valores decorrentes da exploração comercial do Shopping Bauru; (iv) Fundo de Despesas - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; e (v) Fundo de Reserva - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de eventual inadimplemento de	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

obrigações da Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Lojas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Terrenos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 4.058.000,00	**Quantidade de ativos:** 4058
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 1.673.195,31	**Quantidade de ativos:** 1673195
Data de Vencimento: 25/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 5.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 5500000
Data de Vencimento: 27/08/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 299.649.000,00	**Quantidade de ativos:** 299649
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 05/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 26/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 77

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 21/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 65.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 65600

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Data de Vencimento: 05/12/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,03% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b) o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d) LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 8

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 03/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 5.339.000,00	**Quantidade de ativos:** 5339
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.890.000,00	**Quantidade de ativos:** 10890
Data de Vencimento: 27/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2042	
Taxa de Juros: PRE + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,24% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 207.791.390,00	**Quantidade de ativos:** 20779139
Data de Vencimento: 20/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/10/2042	
Taxa de Juros: 12,5% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000,00	**Quantidade de ativos:** 450
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 24.434.490,00	**Quantidade de ativos:** 24434490
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 05/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 98

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 8.245.024,00	**Quantidade de ativos:** 8245024
Data de Vencimento: 20/01/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 4.149.000,00	**Quantidade de ativos:** 4149
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 45

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Volume na Data de Emissão: R$ 4.581.466,00	**Quantidade de ativos:** 4581466
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 461.000,00	**Quantidade de ativos:** 461
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 6	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 1.560.913,64	**Quantidade de ativos:** 1560914
Data de Vencimento: 25/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 8.937.000,00	**Quantidade de ativos:** 8937
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 993.000,00	**Quantidade de ativos:** 993
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança prestada pelos fiadores, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 07/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Inadimplementos no período: Pendências: demonstrações financeiras da Sociedade de forma a demonstrar o valor patrimonial das Quotas Alienadas (31-03-2025)
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Recebíveis oriundo da comercialização das Unidades, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 236.918, registrado na Comarca de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas da Sociedade, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de reserva; e (v) Aval prestado pelos Avalistas, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.027.855,94	**Quantidade de ativos:** 14851
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 1.807.095,41	**Quantidade de ativos:** 1579
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Ativo: CRI	
Série: 43	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 28/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Spartha e Celina Bezerra; (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (viii) Cessão Fiduciária VGV Beija Flor; (ix) Cessão Fiduciária VGV Spartha; (x) Cessão Fiduciária VGV Celina Bezerra; (xi) Cessão Fiduciária Recebíveis SPEs.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 49	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 30/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 55	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 27/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Sobejo; (iv) Alienação Fiduciárias de Quotas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 3

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 06/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 57	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 29.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 29000
Data de Vencimento: 30/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 58	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 06/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 59	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 60	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 3.638.000,00	**Quantidade de ativos:** 3638
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança prestada pelos fiadores, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.103.000,00	**Quantidade de ativos:** 21103
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela LAAX Empreendimentos e Participações LTDA e pela Sra. Renata Sodré Viana Egreja Junqueira; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mercantis de compra e venda de Açúcar VHP; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes das CPR-F; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis cujas matrículas se encontram disponíveis no Anexo B dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mecantis de compra e venda de soja e/ou milho de declaração dos Fiduciantes.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da compra e venda de soja, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva e; (iii) o Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes da CPR-F.	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos dos contratos de venda de grãos celebrados entre a Cargill Agrícola S.A. e a Fiduciante; (ii) Fundo de Reserva e; (iii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 07/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como Avalista: José Paulo Kraemer Salerno e Sinval Albino Neves Gressler. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente todos créditos líquidos que venham a ser titulados pela Cedente. oriundos da venda de contratos de compra e venda de grãos devidos. Além disso, cede a totalidades dos recursos depositados na conta bancaria mantida a ser constituída.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/04/2030	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista PADRÃO COMÉRCIO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.815.684/0001-69; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos , os direitos sobre a Conta de Livre Movimentação, incluindo todos e quaisquer recursos creditados e/ou que venham a ser creditados em referida conta. (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) CRISTIANO SCHER, (b) ADRIANO JOSÉ BORGHETTI, (c) ANDRESSA NOAL BORGHETTI; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como novos direitos creditórios que poderão ser cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 3.5.6.1 abaixo, oriundos de contratos celebrados entre os Devedores, na qualidade de compradores, e a Cedente Fiduciante, na qualidade de vendedora, sendo certo que o vencimento final de cada um dos Contratos de Compra e Venda deverá ser de no máximo 1 (um) ano contado da assinatura do respectivo contrato e, cumulativamente, no máximo, no 30º (trigésimo) dia (inclusive) anterior à data de pagamento subsequente da CPR-Financeira (b) (ii) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta vinculada).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 10/04/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MARINO JOSÉ FRANZ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de grãos identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária devidos por seus clientes elegíveis identificados no Anexo IV do presente instrumento, na qualidade de compradores, bem como novos direitos creditórios que poderão ser cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 3.5.7.1, oriundos de contratos celebrados entre os Devedores, na qualidade de compradores, e a Cedente Fiduciante, na qualidade de vendedora, sendo certo que o vencimento final de cada um dos Contratos de Compra e Venda deverá ser de no máximo 1 (um) ano contado da assinatura do respectivo contrato e, cumulativamente, no máximo, no 30º (trigésimo) dia (inclusive) anterior à data de pagamento subsequente do Termo de Emissão, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de soja celebrados entre a cedente e os clientes elegíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 112.656.000,00	**Quantidade de ativos:** 112656
Data de Vencimento: 05/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de verificação da cessão fiduciária referente ao mês de dezembro de 2025; - Escritura de Emissão registrado no RTD da cidade de Cuiabá, Mato Grosso - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no Cartório de RTD - Cópia das atas da Reunião de Sócios e da RCA, devidamente arquivadas perante a JUCEMAT, incluindo a aposição da chancela eletrônica da JUCEMAT.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária - Cessão Fiduciária de (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiagril Ltda oriundo dos contratos descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser recebidos pela Fiagril Ltda, em razão das cédulas de produto rural; (c) a totalidade dos recursos depositados em conta corrente de movimentação restrita nº 1052044454-0, agência nº 0001, mantida junto ao Banco Fitbank, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios; (d) demais valores creditados, depositados, aplicados, investidos ou mantidos na Conta Vinculada; e (e) direitos principais e acessórios,	

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

atuais ou futuros, relativos à conta vinculada. (ii) Fiança - Fiança cedida por: Dakang Fiagril Participações S.A.; e (iii) Fundo de Reserva

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 05/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iii) Aval - Aval cedido por: (a) Agropecuária Ilmo da Cunha Ltda; (b) Isabel da Cunha; (c) Roberto Fredizzi; (d) Márcio da Cunha; e (e) Luciene Corado da Cunha.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 18,17% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes das CPR-F; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis cujas matrículas se encontram disponíveis no Anexo B dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mecantis de compra e venda de soja e/ou milho de declaração dos Fiduciantes.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: 04713381-166E-496A-B9C2-C2A5EB99050F

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 07/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como Avalista: José Paulo Kraemer Salerno e Sinval Albino Neves Gressler. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente todos créditos líquidos que venham a ser titulados pela Cedente. oriundos da venda de contratos de compra e venda de grãos devidos. Além disso, cede a totalidades dos recursos depositados na conta bancaria mantida a ser constituída.	

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 24 de abril de 2026, as Partes celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de*

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." ("Termo de Securitização"), para regular a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em 5 (cinco) séries, da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora ("CRI");

(ii) as Partes desejam alterar as definições de "Condições Precedentes da 1ª Liberação", "Condições Precedentes", bem como as Cláusulas 4.4.1, 5.4, 5.5, 11.6 e 11.6.4 do Termo de Securitização, na forma prevista abaixo;

(iii) os CRI não ainda não foram subscritos e integralizados e, portanto, não dependem de aprovação prévia dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização); e

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

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Aditamento"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

I. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

II. ALTERAÇÕES

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

2.1. As Partes resolvem alterar as definições de "Condições Precedentes da 1ª Liberação", "Condições Precedentes", bem como as Cláusulas 4.4.1, 5.4, 5.5, 11.6 e 11.6.4 do Termo de Securitização, as quais passarão a viger da seguinte forma:

"I. DEFINIÇÕES

[...]

"Condições Precedentes da Liberação Inicial" Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.1 dos Termos de Emissão.

[...]

"Condições Precedentes" Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação Inicial e as Condições Precedentes Subsequentes.

[...]"

"4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. *Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora na seguinte ordem:*

(i) retenção e pagamento das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X a este Termo de Securitização;

(ii) constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;

(iii) liberação de até R$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) para a SPE Trinity, observadas as Condições Precedentes da Liberação Inicial;

(iv) liberação de até R$ 26.650.000,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) para a SPE Diamond, observadas as Condições Precedentes da Liberação Inicial; e

(v) constituição do Fundo de Obras."

[...]"

"5.4. "Condições Precedentes da Liberação Inicial: A liberação poderá ser realizada parcialmente de tempos em tempos, em qualquer montante, observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, e ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

contados das respectivas datas de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.1 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(i) *perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias das Devedoras, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, as Atas de Aprovação da Emissão, a serem registradas perante a JUCESP;*

(ii) *perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;*

(iii) *conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("Legal Opinion") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da Legal Opinion final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de due diligence 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*

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) *apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;*

(v) *registro deste Termo de Securitização perante a B3;*

(vi) *a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pelas Devedoras no âmbito dos Documentos da Operação;*

(vii) *não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Devedoras, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;*

(viii) *não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;*

(ix) *não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;*

(x) *cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelas Devedoras e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos*

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) *inexistência de superveniência de decisão judicial contra as Devedoras, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens das Devedoras e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e ao UK Bribery Act de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");*

(xii) *não indicação das Devedoras no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pelas Devedoras;*

(xiii) *entrega, pelas Devedoras, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI dos Termos de Emissão ("Declarações de Veracidade");*

(xiv) *apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;*

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xv) *apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;*

(xvi) *subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial; e*

(xvii) *comprovação, pelas Devedoras, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas, processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.*

5.5. <u>Condições Precedentes Subsequentes:</u> Observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, a Emissora fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.2 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas nas Cláusulas 5.8.1 dos Termos de Emissão;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pelas Devedoras, de novas Declarações de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(vii) comprovação, pelas Devedoras, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas."

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"11.6. Fundo de Obras. A Securitizadora constituirá um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após ***(i)*** *a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X a este Termo de Securitização,* ***(ii)*** *a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e* ***(iii)*** *a liberação no montante de R$29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais) para as Devedoras, observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, sendo que esta liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.*

[...]

11.6.4 Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 11.6 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência às Devedoras ocorrerá nos termos previstos na Cláusula 4.5.5 acima.

2.2. Por fim, as Partes resolvem alterar o item (vii) da Cláusula 16.1 do Termo de Securitização para alterar a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, a qual passará a viger na forma prevista abaixo e, consequentemente alterar a tabela de despesas iniciais (*Flat*):

"(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;"

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

III. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. O Termo de Securitização passará a vigorar na forma consolidada que integra o Anexo A ao presente Aditamento.

IV. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários

4.2. As obrigações assumidas no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.3. Assinatura Digital: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Aditamento por meio digital, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Aditamento. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

V. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo - SP, 04 de maio de 2026.

(As assinaturas seguem na próxima página.)
(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(Página de assinatura do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 04 de maio de 2026)

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Daniele Marques Nunes
Assinado por: DANIELE MARQUES NUNES
CPF: 00779450000
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:34:54 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3

Nome: Daniele Marques Nunes
Cargo: Diretora

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

DocuSigned by
BIANCA GALDINO BATISTELA
Assinado por: BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763
CPF: 09076647763
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 07:08:07 PDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Assinado por: MARIA CAROLINA ABRANTES LODI DE OLIVEIRA:09267569740
CPF: 09267569740
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 07:09:22 PDT
O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5
5D86604FCE314D2...

Nome:
Cargo:

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

ANEXO A

(Este anexo é parte integrante do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.")

VERSÃO CONSOLIDADA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, DA COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. E PELA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular, na qualidade de companhia securitizadora e emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário, representante da comunhão dos interesses dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definido abaixo):

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário", sendo Agente Fiduciário e Emissora doravante designados em conjunto como "Partes" e individualmente e indistintamente como "Parte").

RESOLVEM a Emissora e o Agente Fiduciário firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei nº 9.514, a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 160 (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições a seguir descritos.

I. DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação (conforme definido abaixo); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados:

"Afiliadas":	Significa, em relação a qualquer pessoa, qualquer sociedade que seja sua controlada, coligada ou sob controle comum, ou controladora.
"Agente Fiduciário":	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** conforme qualificada no preâmbulo.
"Agente Liquidante" ou "Escriturador dos CRI"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.
"Alienação Fiduciária do Imóvel	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, do Imóvel – SPE Diamond a ser constituída pela SPE Diamond, na qualidade de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

– SPE Diamond”:	fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
“Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity”:	Significa a alienação fiduciária do Imóvel – SPE Trinity, a ser constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
“Alienação Fiduciária dos Imóveis”:	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
“Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond”:	Significa a alienação fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Diamond a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Diamond, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
“Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity”:	Significa a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas da SPE Trinity, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da SPE Trinity, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
“Alienação Fiduciária de Quotas”:	Significa, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity
“Amortização Extraordinária Obrigatória”:	Significa a amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência da amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, nos casos dos eventos previstos na Cláusula 7.1 do presente Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”:	As respectivas assembleias especiais de Titulares dos CRI, referentes a cada série dos CRI, realizada na forma das Cláusulas 15 e seguintes deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"Atualização Monetária":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1.9 deste Termo de Securitização.
"Aval"	Significa a garantia fidejussória prestada, pelos Avalistas, em favor da Emissora, nos termos dos Termos de Emissão.
"Avalistas":	Significa, quando mencionados em conjunto e indistintamente, (i) **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89; e (ii) **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898.
"BACEN":	Significa o Banco Central do Brasil.
"Banco Depositário" ou "QI SCD S.A.":	Significa a QI Sociedade de Crédito Direto S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05402-500.
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo BACEN e pela CVM para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, Centro, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"CCI":	Significa, quando em conjunto, as cédulas de crédito imobiliário fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"Cessão Fiduciária – SPE Diamond":	Significa a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Diamond oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	entre a SPE Diamond e os adquirentes, constituída pela SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, em favor da Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Diamond, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
"Cessão Fiduciária – SPE Trinity":	Significa a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da SPE Trinity, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos Contratos de Venda e Compra, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a SPE Trinity e os adquirentes, constituída pela SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Fiduciária, na qualidade de credora fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas – SPE Trinity, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"Cessão Fiduciária"	Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária – SPE Diamond e a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
"CETIP 21":	Significa o módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN":	Significa o Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA de Ofertas Públicas"	Significa o "*Código de Ofertas Públicas*", publicado pela ANBIMA e em vigor na presente data.
"Código Civil":	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
"Código de Processo Civil":	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
"Condição Suspensiva"	Significa, para os fins do artigo 125 e seguintes do Código Civil, a quitação integral e definitiva da Dívida Onerosa e a consequente liberação do Ônus Existente.
"Condições Precedentes para Início da Oferta":	Significa as condições precedentes para início da Oferta, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.
"Condições	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.1 dos Termos de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Precedentes da Liberação Inicial”:	Emissão.
“Condições Precedentes Subsequentes”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.8.2 dos Termos de Emissão.
“Condições Precedentes”	Significa, quando mencionados em conjunto, as Condições Precedentes da Liberação Inicial e as Condições Precedentes Subsequentes.
“Conta da SPE Diamond”:	Significa a conta corrente nº 7148-X, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Diamond ou outra conta indicada pela SPE Diamond, desde que de sua titularidade.
“Conta da SPE Trinity”:	Significa a conta corrente nº 7285-0, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da SPE Trinity ou outra conta indicada pela SPE Trinity, desde que de sua titularidade.
“Conta do Patrimônio Separado”:	Significa a conta corrente nº 97209-2, agência 2419, do Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado.
“Conta Vinculada da SPE Diamond”:	Significa a conta corrente vinculada nº 3978132-2, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Diamond, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
“Conta Vinculada da SPE Trinity”:	Significa a conta corrente vinculada nº 7480073-0, da agência 0001, da QI SCD S.A (cód. 301), de titularidade da SPE Trinity, aberta para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
“Contas Vinculadas”:	Significa, em conjunto, a Conta Vinculada da SPE Diamond e a Conta Vinculada da SPE Trinity.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond”:	Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond.
“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE	Significa a *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Trinity”:	fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond”:	Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre os atuais sócios da SPE Diamond, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Diamond, por meio do qual os atuais sócios da SPE Diamond outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond.
“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity”:	Significa o *“Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”,* a ser celebrado entre os atuais sócios da SPE Trinity, na qualidade de fiduciantes, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, com a interveniência e anuência da SPE Trinity, por meio do qual os atuais sócios da SPE Trinity outorgaram a Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
“Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas – SPE Trinity.
“Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond”:	Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE Diamond, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Diamond outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Diamond.
“Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity”:	Significa o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a SPE Trinity, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a SPE Trinity outorgou a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity.
“Contratos de Cessão Fiduciária”:	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Diamond e o Contrato de Cessão Fiduciária – SPE Trinity.
“Contrato de Distribuição”:	Significa o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (Cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização*”, a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, as

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	Devedoras e os Avalistas, para formalização da distribuição e Oferta dos CRI.
"Contratos de Venda e Compra"	Significa quaisquer compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, celebrados entre uma Devedora e os respectivos adquirentes decorrentes da comercialização de uma Unidade Autônoma.
"Coordenador Líder":	Significa a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25.
"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários":	Significa, em conjunto, os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, as quais conferirão direito de crédito à Emissora em face das Devedoras, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pelas Devedoras, incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário Atualizado, bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias, os Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados aos Termos de Emissão, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável, os quais são devidamente representados pelas respectivas CCI.
"CRI da 1ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 2ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Emissora.
"CRI da 3ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 4ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 4ª (quarta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI da 5ª Série":	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 5ª (quinta) série da 145ª emissão da Emissora.
"CRI":	Significa, em conjunto, os CRI da 1ª Série, os CRI da 2ª Série, os CRI da 3ª Série, os CRI da 4ª Série e os CRI da 5ª Série, que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pelas respectivas CCI,

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	nos termos da Lei nº 10.931 e do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.
"CRI em Circulação":	Significa, para fins de constituição de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos os CRI que (i) a Emissora eventualmente possua em tesouraria; (ii) sejam de titularidade das Devedoras, da Emissora, de empresas Afiliadas à Emissora e/ou das Devedoras, bem como qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.
"CVM":	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário":	Significa cada data de aniversário dos CRI, conforme cronograma constante do Anexo II deste Termo de Securitização.
"Data de Emissão":	Significa a data de emissão dos CRI, a saber, 24 de abril de 2026.
"Data de Início da Rentabilidade"	Significa a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI.
"Data de Integralização":	Significa a data em que ocorrer a integralização da respectiva série dos CRI, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da B3.
"Destinação dos Recursos":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.4.2 deste Termo de Securitização.
"Devedoras":	Significa, em conjunto, a SPE Diamond e a SPE Trinity.
"Dia Útil" ou "Dias Úteis":	Significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.
"Direitos Creditórios":	Significa a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial, pelas Devedoras, dos Empreendimentos, mediante comercialização das Unidades Autônomas, e os direitos creditórios decorrentes da titularidade, pelas Devedoras, das Contas Vinculadas.
"Dívida Onerosa"	Significa as dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"Documentos Comprobatórios":	Significa, em conjunto, os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras, os Relatórios de Medição apresentados pelo Agente de Medição, as notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), os comprovantes de pagamento e o cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa.
"Documentos da Operação":	Significa, quando mencionados em conjunto, (i) os Termos de Emissão; (ii) os Instrumentos de Garantias; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o presente Termo de Securitização; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) o Anúncio de Início de Distribuição; (vii) o Anúncio de Encerramento de Distribuição; (viii) eventuais aditamentos aos documentos listados nos demais itens; (ix) o prospecto da Oferta; (x) a lâmina da Oferta; e (xii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Emissão e que venham a ser celebrados.
"Emissão":	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, em 5 (cinco) séries.
"Empreendimento Diamond":	Significa o empreendimento denominado "*Diamond Residencial*", em desenvolvimento pela SPE Diamond no Imóvel – SPE Diamond.
"Empreendimento Trinity":	Significa o empreendimento denominado "*Residencial Trinity*", em desenvolvimento pela SPE Trinity no Imóvel – SPE Trinity.
"Empreendimentos"	Significa, em conjunto, o Empreendimento Diamond e o Empreendimento Trinity.
"Escritura de Emissão de CCI":	Significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob Forma Escritural*", celebrado nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
"Escriturador das Notas Comerciais"	Significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo.
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado":	Significa quaisquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais":	Significa os eventos de vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais previstos na Cláusula 9.2 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.4 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Obras":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.5 deste Termo de Securitização.
"Fundos de Recursos":	Significa, em conjunto, o Fundo de Despesas, o Fundo de Obras e o Fundo de Reserva.
"Garantias":	Significa, em conjunto, o Aval, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária.
"Imóvel – SPE Diamond":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, de titularidade da SPE Diamond.
"Imóvel – SPE Trinity":	Significa o imóvel objeto da matrícula nº 89.915, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, de titularidade da SPE Diamond.
"Imóveis":	Significa, em conjunto, o Imóvel – SPE Diamond e o Imóvel – SPE Trinity.
"Instituição Custodiante":	Significa a **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50
"Instrumentos de Garantias":	Significa, em conjunto, os Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis e os Contratos de Cessão Fiduciária.
"Investidores	Significa os investidores profissionais, de acordo com definição do artigo

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Profissionais”:	11 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
“Investidores Qualificados”:	Significa os investidores qualificados, de acordo com definição do artigo 12 da Resolução CVM 30, conforme em vigor.
“Investimentos Permitidos”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 11.7 deste Termo de Securitização.
“IPCA”:	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“JUCESP”:	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Juros Remuneratórios”:	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.1.10 deste Termo de Securitização.
“Lei nº 10.931”:	Significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“Lei nº 14.430”:	Significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
“Lei nº 9.514”:	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“Leis Anticorrupção”:	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010.
“MDA”:	Significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Montante Mínimo”	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.3.4 deste Termo de Securitização.
“Notas Comerciais – SPE Diamond”:	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 4 (quatro) séries, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
“Notas Comerciais – SPE Trinity”:	Significa as notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, emitidas em 5 (cinco) séries, da 1ª (primeira) emissão da SPE Diamond, as quais serão integralmente e exclusivamente adquiridas pela Emissora.
“Notas Comerciais”:	Significa, em conjunto, as Notas Comerciais – SPE Diamond e as Notas Comerciais – SPE Trinity.
“Obrigações Garantidas – SPE Diamond”:	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Diamond perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Diamond; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Diamond, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, observada a Condição Suspensiva, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias, observada a Condição Suspensiva, ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas – SPE Trinity":	Significa todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela SPE Trinity perante a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à emissão das Notas Comerciais – SPE Trinity; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela SPE Trinity, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação.
"Obrigações Garantidas":	Significa, em conjunto, as Obrigações Garantidas – SPE Diamond e a Obrigações Garantidas – SPE Trinity.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"Oferta":	Significa as ofertas públicas de cada série dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição, destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
"Ônus Existente"	Significa (i) a alienação fiduciária existente sobre o Imóvel – SPE Diamond, (ii) a alienação fiduciária das quotas da SPE Diamond, e (iii) a cessão fiduciária existente sobre os recebíveis oriundos do Empreendimento Diamond, constituídas pela SPE Diamond, em garantia da Dívida Onerosa.
"Ordem de Prioridade de Pagamentos":	Significa os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com a ordem de prioridade de pagamentos constante da Cláusula 7.3 deste Termo de Securitização.
"Patrimônio Separado":	Significa o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e pela Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, obrigações fiscais e devolução dos recursos pertencentes aos respectivos proprietários.
"Período de Capitalização":	Significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.
"Preço de Integralização":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
"Razão de Garantia":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.6 deste Termo de Securitização.
"Regime Fiduciário":	Significa o regime fiduciário instituído pela Emissora, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430, sobre os Créditos Imobiliários,

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	representados pelas CCI, e a Conta do Patrimônio Separado, inclusive os Fundos de Recursos. Os créditos e recursos submetidos ao Regime Fiduciário passarão a constituir o Patrimônio Separado.
"Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas":	Significa as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", publicada pela ANBIMA e em vigor desde 24 de março de 2025.
"Relatório de Medição":	Tem o significado que lhe é atribuído nas Cláusulas 4.5.1 e 4.5.2 deste Termo de Securitização.
"Relatório de Acompanhamento de Vendas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Facultativo Total":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório Total":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.1 deste Termo de Securitização.
"Resolução CVM 160":	Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 17":	Significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, em vigor.
"Resolução CVM 30":	Significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 60":	Significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81":	Significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Rito de Registro Automático de Distribuição":	Significa o rito de registro automático de distribuição para emissores e valores mobiliários elegíveis, conforme artigos 26 e 27 da Resolução CVM 160, sendo que o registro da Oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente.
"*Servicer*":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.5.3 deste Termo de Securitização.
"SPE Diamond"	Significa a **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"SPE Trinity"	**CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01.
"Termo de Emissão – SPE Diamond":	Significa o "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" a ser celebrado entre a SPE Diamond, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Diamond foram emitidas.
"Termo de Emissão – SPE Trinity":	Significa o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" a ser celebrado entre a SPE Trinity, a Emissora e os Avalistas, por meio do qual as Notas Comerciais – SPE Trinity foram emitidas.
"Termos de Emissão":	Significa, em conjunto, o Termo de Emissão – SPE Diamond e o Termo de Emissão – SPE Trinity.
"Titulares dos CRI":	Significa os detentores de CRI que deverão ser Investidores Qualificados.
"Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond":	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Diamond, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Diamond.
"Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity":	Significa as unidades futuras e livres do Empreendimento Trinity, sendo certo que assim que tais unidades autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de Imóvel – SPE Trinity.
"Unidades Autônomas"	Significa, em conjunto, as Unidades Autônomas do Empreendimento Diamond e as Unidades Autônomas do Empreendimento Trinity.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.8 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 11.9 deste Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário":	Significa o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão do CRI.
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	Significa o Valor Nominal Unitário dos CRI devidamente acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

"Valor Total da Emissão":	Significa o valor total da emissão, na Data de Emissão, de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil 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. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação, inclusive nas atas de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

II. AUTORIZAÇÃO E REGISTROS

2.1. 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.

III. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.2. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vinculará, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 4 abaixo.

3.3. A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, serão vinculados à presente Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal total de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil reais), na Data de Emissão, cuja titularidade será obtida pela Emissora por meio da assinatura dos Termos de Emissão.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

3.4. As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que faz parte integrante deste.

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

(i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo 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 CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão;

(iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

3.6. As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, serão emitidas sob a forma escritural e serão custodiadas com a Instituição Custodiante na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931 e serão devidamente registradas na B3, conforme disposto no § 4º-A do artigo 18 da Lei nº 10.931, em até 30 (trinta) Dias Úteis da primeira Data de Integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira fora do ambiente da B3.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

A Instituição Custodiante enviará a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a comprovação do registro das CCI realizada na B3 em até 5 (cinco) Dias Úteis após o registro. A Securitizadora, por sua vez, enviará ao Agente Fiduciário, a comprovação de vinculação do ativo junto aos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro das CCI.

3.7. Os CRI da presente Emissão serão objeto do Rito de Registro Automático de Distribuição e poderão ser negociados pelo Preço de Integralização, conforme descrito neste Termo de Securitização, sendo admitido ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelo Coordenador Líder, no ato de subscrição dos CRI da respectiva série, 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

3.6.1. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio, conforme o caso, sendo certo que a aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre as Partes, incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (iii) alteração no IPCA; (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (v) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Emissora.

IV. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI, REGISTRO PARA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO, FORMA DE DISTRIBUIÇÃO, DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E DECLARAÇÕES

4.1. Identificação dos CRI

4.1.1. Número da Emissão: Os CRI integram a 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.1.2. Valor da Emissão dos CRI: O valor total da Emissão dos CRI é de R$ 174.800.000,00 (cento e setenta e quatro milhões e oitocentos mil reais) na Data de Emissão.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.1.3. Número de Séries: A Emissão será realizada em 5 (cinco) séries, conforme indicado na tabela a seguir:

Número da Série	Volume Total na Data de Emissão
CRI da 1ª Série	R$ 39.000.000,00 (trinta e nove milhões de reais)
CRI da 2ª Série	R$ 30.500.000,00 (trinta milhões e quinhentos mil reais)
CRI da 3ª Série	R$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais)
CRI da 4ª Série	R$ 39.800.000,00 (trinta e nove milhões e oitocentos mil reais)
CRI da 5ª Série	R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais)

4.1.4. Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI possuem o valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.

4.1.5. Quantidade de CRI: Serão emitidos 174.800 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos) CRI, divididos entre as Séries da seguinte maneira:

Número da Série	Quantidade de CRI
CRI da 1ª Série	39.000 (trinta e nove mil)
CRI da 2ª Série	30.500 (trinta mil e quinhentos)
CRI da 3ª Série	29.000 (vinte e nove mil)
CRI da 4ª Série	39.800 (trinta e nove mil e oitocentos)
CRI da 5ª Série	36.500 (trinta e seis mil e quinhentos)

4.1.6. Local de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, o local de Emissão dos CRI é a cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

4.1.7. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, os CRI serão emitidos em 24 de abril de 2026.

4.1.8. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão os prazos de vigência e as datas de vencimento indicados na tabela abaixo (em conjunto e indistintamente, "Prazos de Vencimento").

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Número da Série	Data de Vencimento	Prazo em dias corridos
CRI da 1ª Série	22 de abril de 2031	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos.
CRI da 2ª Série	23 de abril de 2031	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos.
CRI da 3ª Série	24 de abril de 2031	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos.
CRI da 4ª Série	25 de abril de 2031	1.827 (mil oitocentos e vinte e sete) dias corridos.
CRI da 5ª Série	28 de abril de 2031	1.830 (mil oitocentos e trinta) dias corridos.

4.1.9. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário dos CRI, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário dos CRI (exclusive) ("Atualização Monetária"). O cálculo da Atualização Monetária deverá observar a fórmula prevista na Cláusula 6.1 abaixo.

4.1.10. Juros Remuneratórios: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados conforme previsto na Cláusula 6.5 abaixo.

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
CRI da 1ª Série	11,00%	11,0000
CRI da 2ª Série	10,95%	10,9500
CRI da 3ª Série	10,90%	10,9000
CRI da 4ª Série	10,85%	10,8500
CRI da 5ª Série	10,80%	10,8000

4.1.11. Encargos Moratórios: São os encargos abaixo listados devidos em caso de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, pelas Devedoras, 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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 ("Encargos Moratórios"). 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 pelas Devedoras ou com recursos integrantes do Patrimônio Separado, em caso de atraso no pagamento pelas Devedoras; 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 pelas Devedoras, 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").

4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e a Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 e da Cláusula 12.1 e seguintes deste Termo.

4.1.13. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, gozarão das seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária dos Imóveis e a Cessão Fiduciária. Os CRI, por sua vez, não contarão com a constituição de quaisquer garantias.

4.1.14. Subordinação: Não há subordinação entre as séries dos CRI.

4.1.15. Coobrigação da Emissora: Não há.

4.1.16. Classificação ANBIMA: As classificações, conforme abaixo, foram realizadas no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.1. Categoria: Residencial. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.1.16.2. Concentração: Concentrado – os Créditos Imobiliários são concentrados nas Devedoras. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.3. Tipo de Segmento: Apartamentos ou casa / Loteamento: subjacentes lotes. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.4. Tipo de contrato com lastro: Valores mobiliários representativos de dívida. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

4.1.16.5. Revolvência: Não.

4.1.16.6. Título Classificado como "Verde", "Social" ou "Sustentável": Não.

4.1.17. Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3.

4.1.17.1. Códigos ISIN:

Número da Série	ISIN
CRI da 1ª Série	BRPVSCCRI9B7
CRI da 2ª Série	BRPVSCCRI9C5
CRI da 3ª Série	BRPVSCCRI9D3
CRI da 4ª Série	BRPVSCCRI9E1
CRI da 5ª Série	BRPVSCCRI9F8

4.1.18. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.1.19. Forma: Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente será admitido extrato expedido pelo Escriturador dos CRI com base nas informações prestadas pela B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

4.1.20. Classificação de Risco: Os CRI não serão objeto de análise de classificação de risco. As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores Qualificados e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

4.1.21. Fatores de Risco: Os fatores de risco estão elencados na Cláusula 20.1 deste Termo de Securitização.

4.2. **Depósito para Distribuição e Negociação**

4.2.1. Os CRI serão depositados para (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento dos CRI liquidados financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

4.2.1.1. Não obstante o disposto na Cláusula acima, a revenda dos CRI integralizados somente poderá ser destinada a Investidores Qualificados ou Investidores Profissionais e não poderá ocorrer para o público em geral, tendo em vista que a Oferta não atende o requisito previsto nos §10º e 11º do artigo 33 da Resolução CVM 60.

4.3. **Forma de Distribuição dos CRI**

4.3.1. Os CRI serão objeto de distribuições públicas, por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea b, e do artigo 27, conforme aplicável, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, estando, portanto, os registros automaticamente dispensados de análise prévia pela CVM e as distribuições automaticamente realizadas, sob regime de melhores esforços, nos termos previstos junto ao Contrato de Distribuição.

4.3.2. Registro das Ofertas: O início de cada Oferta estará condicionado à apresentação

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

e ao cumprimento, pelo Coordenador Líder à CVM, conforme aplicável, dos requisitos e procedimentos indicados no artigo 27 da Resolução CVM 160, incluindo, sem limitações, considerando o público-alvo da Oferta, qual seja, Investidores Qualificados: (i) os pagamentos das taxas de fiscalização; (ii) os preenchimentos dos formulários eletrônicos de requerimentos de registros das Ofertas; (iii) declaração da Emissora de registro atualizado; e (iv) divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, do Prospecto e da Lâmina.

4.3.2.1. Registro no banco de dados da ANBIMA. As Ofertas serão registradas na ANBIMA, nos termos do artigo 19, parágrafo único, do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

4.3.2.2. Registro das Ofertas na ANBIMA. Nos termos do artigo 15 e seguintes, Capítulo VII, Seção I, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, as Ofertas serão registradas na ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição.

4.3.3. Resultado e encerramento das Ofertas: O resultado de cada Oferta deverá ser divulgado no respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, pelo Coordenador Líder à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, tão logo seja observado os seguintes eventos, o que acontecer primeiro: (i) da subscrição da totalidade dos CRI; (ii) da colocação do Montante Mínimo, tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, sendo certo que os CRI não colocados serão cancelados; ou (iii) do decurso do prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da divulgação do respectivo Anúncio de Início de Distribuição com a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, nesse caso, observado o Montante Mínimo e com o cancelamento do saldo de CRI não subscrito, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160. As divulgações devem ocorrer em conformidade com o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160.

4.3.3.1. Em conformidade com o artigo 76 da Resolução CVM 160, tão logo se verifique o primeiro dentre os eventos indicados na Cláusula 4.3.3 acima, a Emissora deverá encerrar a Oferta dos CRI por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento da Distribuição, devendo referido Anúncio de Encerramento da Distribuição ser feito, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM.

4.3.3.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, as Devedoras declararam, nos termos dos Termos de Emissão, que empréstimos bancários ou

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

aporte de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a respectiva Oferta seja encerrada com a colocação parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo.

4.3.4. Distribuição Parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI da respectiva série, desde que seja atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo") e observado que os CRI da respectiva série que não forem colocados no âmbito da Oferta dos CRI serão cancelados pela Emissora. 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. Na hipótese de não atingimento do Montante Mínimo, o Coordenador Líder deverá restituir os valores que tenham sido investidos pelos Investidores, conforme disposto no Artigo 73, § 3º, da Resolução CVM 160.

4.3.4.1. No momento da subscrição dos CRI da respectiva série, em atendimento ao disposto no artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor Qualificado poderá condicionar a sua adesão à subscrição dos CRI da respectiva série à colocação (i) da totalidade dos CRI da respectiva série que tenham sido emitidos; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI da respectiva série.

4.3.4.2. Após a definição da quantidade de CRI da respectiva série a serem objeto de colocação e integralização, as Partes deverão formalizar a referida definição por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, sendo certo que para a celebração do referido aditamento não será necessária nova aprovação societária da Emissora e qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.3.4.3. Contrato de Estabilização dos Preços: Não serão constituídos fundos de liquidez nem celebrados contratos de estabilização de preços ou de formador de mercado para os CRI. Nos termos do artigo 4º, do Capítulo III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e às Devedoras, às suas expensas, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Contrato de Distribuição, a Emissora e as Devedoras não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

4.4. Destinação de Recursos

4.4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora na seguinte ordem:

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(i) retenção e pagamento das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X a este Termo de Securitização;

(ii) constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;

(iii) liberação de até R$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) para a SPE Trinity, observadas as Condições Precedentes da Liberação Inicial;

(iv) liberação de até R$ 26.650.000,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) para a SPE Diamond, observadas as Condições Precedentes da Liberação Inicial; e

(v) constituição do Fundo de Obras.

4.4.2. Os recursos recebidos pelas Devedoras em razão da integralização das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela respectiva Devedora, para arcar com os gastos, custos e as despesas futuras, de natureza imobiliária, diretamente atinentes às obras do respectivo Empreendimento, conforme cronograma indicativo previsto no Anexo III do respectivo Termo de Emissão e replicados no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Destinação dos Recursos").

4.4.3. A Destinação dos Recursos abrangerá exclusivamente as obras dos Empreendimentos. Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto nos Termos de Emissão, as Devedoras permanecerão obrigadas a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, até a Data de Vencimento ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no respectivo Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos dos Termos de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.4.4. Os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pelas Devedoras e/ou por suas controladas de forma diversa ao previsto Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118").

4.4.5. É vedada a utilização dos recursos captados pelas Devedoras com a Emissão das Notas Comerciais para qualquer finalidade diversa daquela expressa na Cláusula 4.4.2 acima, sob pena de configuração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.4.6. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos, as Devedoras obrigaram-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III dos Termos de Emissão, conforme replicado no Anexo VIII deste Termo de Securitização ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

4.4.7. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pelas Devedoras estarão acompanhados dos Relatórios de Medição, das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). As Devedoras serão responsáveis pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

4.4.8. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.4.2, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

4.4.9. O Agente Fiduciário verificará a Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelas Devedoras. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

4.4.10. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV dos Termos de Emissão e replicados no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

4.4.11. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, e mediante aditamento aos Termos de Emissão e a este Termo de Securitização.

4.4.12. As Devedoras se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos Termos de Emissão, a indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora 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 das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 4.4.2, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

4.5. Empreendimentos

4.5.1. Acompanhamento das Obras dos Empreendimentos. Durante toda a vigência das Notas Comerciais e enquanto as obras dos Empreendimentos estiverem em andamento, as Devedoras manterão contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que será responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras dos Empreendimentos, bem como se obrigou, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pelas Devedoras e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pelas Devedoras; **(c)**

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

acompanhar a viabilidade de conclusão dos Empreendimentos no prazo e condições informados pelas Devedoras quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras dos Empreendimentos; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas aos Empreendimentos ("Relatório de Medição").

4.5.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Emissora e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução dos Empreendimentos que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

4.5.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência dos CRI, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Emissora, da comercialização das Unidades Autônomas, as Devedoras manterão contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), responsável por enviar à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber dos Empreendimentos, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pelas Devedoras ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

4.5.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pelas Devedoras ao *Servicer*, bem como com base nas informações contidas no Relatório de Medição, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Emissora até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para as Devedoras.

4.5.5. Em linha com a Cláusula 4.5.4 acima, a Emissora realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos, no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

4.6. **Declarações**

4.6.1. Para fins da Resolução CVM 60, seguem ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

4.6.2. Para fins de atender o que prevê o item VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, segue como anexo ao presente Termo de Securitização a declaração emitida pela Emissora.

V. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI da respectiva série serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições aqui estabelecidos, mediante pagamento (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; ou (ii) após a referida data, os CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios, desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização").

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

5.2. A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora, em uma ou mais Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização.

5.3. Condições Precedentes para Início da Oferta: A subscrição e integralização dos CRI ocorrerá após o atendimento cumulativo das Condições Precedentes para Início da Oferta, listadas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição.

5.4. Condições Precedentes da Liberação Inicial: A liberação poderá ser realizada parcialmente de tempos em tempos, em qualquer montante, observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, e ocorrerá em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.1 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias das Devedoras, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, as Atas de Aprovação da Emissão, a serem registradas perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica e recebimento em até 3 (três) Dias Úteis antes da primeira data de liquidação da Oferta, o relatório de auditoria concluído e a

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

minuta do parecer jurídico ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro deste Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pelas Devedoras no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional das Devedoras, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pelas Devedoras e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pelas Devedoras e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra as Devedoras, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens das Devedoras e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação das Devedoras no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pelas Devedoras;

(xiii) entrega, pelas Devedoras, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI dos Termos de Emissão ("Declarações de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial; e

(xvii) comprovação, pelas Devedoras, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas, processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.

5.5. Condições Precedentes Subsequentes: Observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, a Emissora fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI e, cumulativamente, da data da verificação, pela Emissora, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pelas Devedoras, das condições precedentes listadas na Cláusula 5.8.2 dos Termos de Emissão, quais sejam:

(viii) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas nas Cláusulas 5.8.1 dos Termos de Emissão;

(ix) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(x) entrega, pelas Devedoras, de novas Declarações de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(xi) manutenção da Razão de Garantia;

(xii) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

(xiii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(xiv) comprovação, pelas Devedoras, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas.

VI. CÁLCULO DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E DA AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6.1. Forma de Cálculo da Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, será atualizado monetariamente de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, da primeira data de integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário, ou da data da última amortização ou incorporação dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de maio, será utilizado o número índice do IPCA do mês de março, divulgado no mês de abril;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor.

6.2. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo de vigência dos CRI, ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será aplicado aos Documentos da Operação.

6.3. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, sendo certo que eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária não acarreta necessidade de aditamento dos Termos de Emissão, deste Termo de Securitização, ou de atendimento de qualquer outra formalidade.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6.4. A Atualização Monetária apurada nos termos da Cláusula 6.1 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso, em cada Data de Aniversário.

6.5. Juros Remuneratórios dos CRI: O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

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

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

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

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 4.1.10 acima;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

6.5.1. Fará jus aos juros remuneratórios aquele que seja titular dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada Data de Aniversário, conforme previsto neste documento.

6.5.2. Os Juros Remuneratórios serão devidos mensal e sucessivamente, nas datas indicadas no Anexo II ao presente instrumento.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6.5.3. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento: Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

6.5.4. Fica, desde já, certo e ajustado que cada Data de Aniversário deve ser entendida como cada Data de Pagamento prevista na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.6. Amortização dos CRI: O saldo devedor dos CRI será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo II, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$Ami = VNa \times Tai$$

onde:

Ami = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vna = Conforme definido acima; e

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo II.

VII. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E RESGATE ANTECIPADO OBRITAGÓRIO TOTAL

7.1. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.3 abaixo e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, as Devedoras deverão utilizar a integralidade dos valores líquidos dos recursos recebidos por elas nas Contas Vinculadas e transferida para a Conta do Patrimônio Separado, para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.1.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.1 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.1 acima, as Devedoras deverão realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.1.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as respectivas Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

7.1.3. O valor a ser pago à Emissora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.1.4. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.2. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

7.3. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores não onerados depositados nas Contas Vinculadas deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 6% (seis por cento) para cada Devedora, para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para as Devedoras, nas respectivas contas, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para cada Devedora, para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a respectiva Devedora, na respectiva conta, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do respectivo Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.4. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos dos CRI, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos

7.5. Os CRI não estarão sujeitos ao resgate antecipado facultativo parcial.

VIII. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA

8.1. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, quaisquer das Devedoras poderão realizar, a qualquer tempo, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo total das respectivas Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das respectivas Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"), sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referidos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa das respectivas Notas Comerciais, conforme o caso, para realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI correspondentes, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela respectiva Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, das respectivas Notas Comerciais a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

Prêmio	**Prazo**
2% (dois por cento)	Até 20 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 20 de abril de 2027 (exclusive) a 20 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 20 de outubro 2028 (exclusive).

8.2. A respectiva Devedora comunicará a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

8.3. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

8.4. Os CRI objeto de resgate antecipado ou amortização extraordinária, conforme o caso, serão obrigatoriamente cancelados.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

8.5. A Emissora dará ciência à B3 da realização da Amortização Extraordinária Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

8.6. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial dos CRI.

IX. VENCIMENTO ANTECIPADO

9.1. Vencimento Antecipado Automático. A Emissora, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pelas Devedoras e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de as Devedoras serem sociedades de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos nos Termos de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa aos Termos de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pelas Devedoras;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se os Termos de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso os Termos de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa das Devedoras;

(ix) questionamento judicial, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se as Devedoras e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado de quaisquer das Notas Comerciais.

9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(ii) redução do capital social das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto das Devedoras e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos Termos de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Securitizadora, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido das Devedoras e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas nos Termos de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para as Devedoras e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, das Devedoras e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face das Devedoras e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

entendimento da Securitizadora, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Securitizadora, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto dos Termos de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pelas Devedoras e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações dos Termos de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade das Devedoras e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Securitizadora, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas nos Termos de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para as Devedoras e R$ 3.000.000,00

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

(xvii) existência de qualquer decisão das Devedoras e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso as Devedoras e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pelas Devedoras, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto nos Termos de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

9.2.1. Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos na Cláusula 9.2 acima, as Devedoras ficarão automaticamente constituída em mora, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cabendo à Emissora convocar ou publicar convocação de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, nos termos dos Termos de Securitização, para deliberar acerca da não declaração, ou não, do vencimento antecipado, que deverá ser aprovada por deliberação dos Titulares dos CRI conforme quóruns e procedimentos previstos, sendo que, caso inexista quórum suficiente para deliberação, em primeira e segunda convocação, será declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.2. As Devedoras obrigaram-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

9.2.3. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.4. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

9.2.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, as Devedoras deverão resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pelas Devedoras nos termos dos Termos de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que as Devedoras receberem o comunicado por escrito da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios.

X. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, nos termos da Resolução CVM 60, conforme vigente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI e incluindo o acompanhamento da Razão de Garantia.

10.1.1. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e disponibilizados pela Emissora ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.1 acima.

10.2. A Emissora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário,

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte das Devedoras.

10.2.1. A Emissora se obriga, ainda, a **(i)** cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições previstos neste Termo de Securitização; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que referida publicação ocorreu; **(iii)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Emissora tenha ciência de sua ocorrência; **(iv)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras; **(v)** enviar ao Agente Fiduciário cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias; **(vi)** informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pelas Devedoras e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; **(vii)** manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora perante a CVM; **(viii)** 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; **(ix)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; **(x)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI; e **(xi)** indenizar os Titulares dos CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que comprovado o dolo ou culpa grave com decisão transitada em julgado nesse sentido.

10.3. A Emissora se obriga, ainda, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. Os referidos documentos devem ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando, de acordo com as suas informações disponibilizadas: **(i)** que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Investidores, nos termos do Código ANBIMA de Ofertas Públicas.

10.4. A Emissora neste ato declara, com relação a si, aos Créditos Imobiliários e à Emissão, conforme o caso, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com a legislação e a regulamentação brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as aprovações necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Operação em que seja parte, para a emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para esse fim;

(iii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

(iv) cumpre e faz com que suas respectivas Afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte, previamente ao início de sua atuação; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicará imediatamente à Securitizadora e não divulgará a qualquer terceiro a comunicação realizada à Securitizadora;

(v) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;

(vii) está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;

(viii) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;

(ix) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação em que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor.

(x) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(xi) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(xii) os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(xiii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;

(xiv) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xvi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xvii) a Emissora não oferece, na presente Emissão, garantias ou direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações das Devedoras.

(xviii) esta Emissão, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições dos Termos de Emissão;

(xix) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;

(xx) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(xxi) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(xxiii) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxiv) analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento; e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xxv) assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização.

10.5. A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

XI. GARANTIAS, FUNDOS DE RECURSOS E INVESTIMENTOS PERMITIDOS

11.1. As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com as seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Diamond e a Cessão Fiduciária – SPE Diamond.

11.2. As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com as seguintes garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel – SPE Trinity e a Cessão Fiduciária – SPE Trinity.

11.3. Razão de Garantia. Durante todo o prazo de vigência da Operação, as Devedoras deverão observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Securitizadora ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

"Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis" significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste instrumento, o termo "Direitos Creditórios Elegíveis" significa os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

11.3.1. Após cada Data de Apuração, a Securitizadora deverá enviar ao Agente Fiduciário, cópia do resultado da verificação para fins de acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11.3.2. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

11.3.3. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, as Devedoras deverão (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado, com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade das Devedoras ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

11.4. Fundo de Despesas. A Securitizadora constituirá um fundo de despesas comum entre as Devedoras na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série, de acordo com os Termos de Emissão, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas nos Documentos da Operação que sejam de responsabilidade

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

das Devedoras.

11.4.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Emissora notificará as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Emissora neste sentido.

11.4.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

11.4.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

11.4.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

11.4.5. Na hipótese da Cláusula 11.4.4 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada com este fim, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular dos CRI, observado que possuirão o direito de regresso contra as Devedoras e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida das Devedoras no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

11.4.6. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

11.4.7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

11.5. Fundo de Reserva. A Securitizadora constituirá um fundo de reserva comum entre e as Devedoras, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais, de acordo com os Termos de Emissão, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes

11.5.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Emissora verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

11.5.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Emissora deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Emissora neste sentido.

11.6. Fundo de Obras. A Securitizadora constituirá um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado, com os recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo X a este Termo de Securitização, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a liberação no montante de R$29.400.000,00 (vinte e nove milhões e quatrocentos mil reais) para as Devedoras, observado o previsto na Cláusula 4.4.1 acima, sendo que esta liberação será

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes, conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

11.6.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da SPE Diamond e na Conta da SPE Trinity, conforme o caso.

11.6.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras dos Empreendimentos.

11.6.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras dos Empreendimentos, em periodicidade mensal, após a sua visita aos Empreendimentos, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, deverão qual deverá ser entregue à Emissora e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazos constantes na Cláusula 3.3.2 dos Termos de Emissão.

11.6.4. Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 11.6 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência às Devedoras ocorrerá nos termos previstos na Cláusula 4.5.5 acima.

11.6.5. Observada a Cláusula 11.6.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado às Devedoras estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência e será informado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Emissora apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que as Devedoras estejam adimplentes com as suas obrigações.

11.6.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

11.6.7. As Devedoras, individualmente ou em conjunto, deverão transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII dos Termos de Emissão, o montante total de R$ 22.259.325,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e cinco reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

11.6.8. A Securitizadora considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pelo Agente de Medição a respeito do acompanhamento físico e financeiro das obras dos Empreendimentos no Relatório de Medição para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

11.6.9. A Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

11.6.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pelas Devedoras ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pelas Devedoras, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

11.6.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Emissora, após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras dos Empreendimentos.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

11.6.12. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

11.6.13. A Securitizadora poderá solicitar às Devedoras, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo estas enviarem à Securitizadora 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.

11.6.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão dos Empreendimentos, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Emissora utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

11.6.15. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

11.6.16. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de custeio das obras dos Empreendimentos. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

11.6.17. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Emissora poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, a critério da Emissora, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições dos Termos de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

11.6.18. Na hipótese de a referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado um o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

11.6.19. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Emissora, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

11.7. Investimentos Permitidos. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

11.7.1. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo 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 às Devedoras. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora às Devedoras ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

11.7.2. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

XII. REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS

12.1. Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, incluindo os Fundos de Recursos os quais permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento ou resgate dos CRI e o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.2. Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.2.1. Exercício Social do Patrimônio Separado. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas, elaboradas e publicadas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente do Patrimônio Separado.

12.2.2. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições dos Documentos da Operação, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta do Patrimônio Separado.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

12.2.3. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nos Investimentos Permitidos sem necessidade de autorização prévia.

12.3. 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, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

12.4. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora na medida em que existam recursos no Patrimônio Separado, utilizando-se dos procedimentos adotados pela B3.

XIII. AGENTE FIDUCIÁRIO

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

13.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário, declara:

(i) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;

(ii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(iii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(v) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, 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 não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas no Cartório de Registro de Título e Documentos e Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme o caso. Por fim, as Garantias poderão ser, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros;

(vi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(vii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(viii) não ter qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404 e artigos 4º e seguintes da Resolução CVM 17, para exercer a função que lhe é conferida;

(ix) que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6 da Resolução CVM 17, conforme Anexo IV deste Termo de Securitização; e

(x) que atua em demais emissões da Emissora, conforme Anexo XI deste Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

13.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outros deveres que sejam previstos em lei específica ou neste Termo de Securitização:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(ii) acompanhar e monitorar as Garantias com base nos relatórios disponibilizados pelo *Servicer*;

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

(iv) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração transitória do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(v) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(vi) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

obtenção, a qualquer momento, da posição de Investidores;

(x) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado;

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

(xii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xiii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos, sejam registrados na B3, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(xiv) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso;

(xv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições;

(xvi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

(xvii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xviii) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xix) fornecer à companhia Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à B3;

(xx) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pelas Devedoras, de obrigações assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora e/ou pelas Devedoras, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

(xxi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(xxii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, incluindo, sem limitação, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante, caso aplicável;

(xxiii) comparecer à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas; e

(xxiv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório nos termos do artigo 15 e incisos da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM 17.

13.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Devedoras ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, 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.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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

13.4.1. 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.

13.4.2. 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.

13.4.3. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas nos termos acima incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.4. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, para que seja deliberado pelos Titulares dos CRI pela permanência ou efetiva substituição do Agente Fiduciário elegendo, caso seja aprovada a segunda hipótese, o novo agente fiduciário.

13.5. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

fiduciário deve ser convocada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.6.1. Se a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.5 acima, cabe à Securitizadora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 13.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.7. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, conforme o caso. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.8.1. Juntamente com a comunicação da Cláusula 13.7 acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.8. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes, devendo, neste caso, proceder com o aditamento ao presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, nos termos do artigo 3º, *caput* da Resolução CVM 17.

13.9. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI, as Devedoras e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

XIV. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Insolvência da Securitizadora - artigo 31 da Lei 14.430: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre o disposto

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

na Cláusula 14.3 abaixo.

14.2. Em até 15 (quinze) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60.

14.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, instituição liquidante, bem como sua remuneração, ou pela continuidade de sua administração por uma nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Tal Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada uma única vez, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, atentando-se ao disposto na Cláusula 15.4, e instalar-se-á, com qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a liquidação do Patrimônio Separado será aprovada pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

14.4.1. O Agente Fiduciário poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses:

(i) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou

(ii) caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.4.2. Nas hipóteses previstas na Cláusula 14.4.1 acima, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do disposto no Código Civil.

14.5. Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, a critério da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ocorrência de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar liquidação ou não conforme Cláusulas 14.3 e 14.4 acima ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal, liquidação, extinção ou dissolução da Emissora;

(ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da ocorrência do referido inadimplemento; ou

(iii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado, sendo certo que nessa hipótese não haverá a destituição automática da Securitizadora na administração do Patrimonio Separado.

14.5.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora em 2 (dois) Dias Úteis.

14.6. Insuficiência de Ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No entanto, a Emissora ou o Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocará Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação e remuneração do liquidante. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula 15.4 deste Termo de Securitização, no mínimo, 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação e será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI. Na Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada nesta Cláusula 14.6 poderá deliberar pela dação dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI em pagamento das obrigações previstas neste Termo de Securitização, sendo certo que **(a)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(b)** caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, será realizado o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Separado aos titulares, na forma do §5º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

14.7. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da Amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios, sob Regime Fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Securitizadora está limitada ao Patrimônio Separado.

14.8. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI nas datas de vencimento pactuadas; ou

(ii) na hipótese de não pagamento dos Créditos Imobiliários e não satisfação de recursos na excussão das Garantias, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada nos termos da lei, e acima previsto ou ainda, nas hipóteses das Cláusulas 14.1 e 14.6 acima, mediante transferência das CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI. Neste caso, as CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, aos Titulares dos CRI.

14.8.1. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(ii)" da Cláusula 14.8 acima, os Titulares dos CRI receberão os Créditos Imobiliários oriundos das CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares dos CRI, conforme o caso, a restituir prontamente às Devedoras eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos titulares do CRI com relação à cobrança dos referidos Créditos Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação.

14.9. Caso o pagamento dos Créditos Imobiliários não ocorra nos prazos previstos nos Documentos da Operação, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, serão entregues, em favor dos Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

liquidação do Regime Fiduciário.

XV. ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DOS CRI

15.1. Os Titulares dos CRI, de cada série, poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias serão exclusivamente de forma digital.

15.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os respectivos quóruns de deliberação, deliberar, dentre outros, sobre:

(i) a substituição do Agente Fiduciário;

(ii) ocorrência de inadimplência das Obrigações Garantidas;

(iii) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora, podendo deliberar inclusive: **(a)** a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI; **(b)** a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado; **(c)** o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou **(d)** a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso;

(iv) a modificação dos termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização;

(v) a modificação das características atribuídas aos CRI;

(vi) a inclusão e/ou substituição de recebíveis, nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(vii) destituição ou substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do Artigo 39 da Resolução CVM 60;

(viii) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

15.3. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

(i) pela Emissora;

(ii) pelo Agente Fiduciário; ou

(iii) por Titulares dos CRI representantes de, no mínimo, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Separado.

15.4. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da Emissora. Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização ou na regulamentação vigente, a primeira convocação deverá ser publicada com a antecedência de 20 (vinte) dias e, quando houver segunda convocação, com antecedência mínima de 8 (oito) dias, sendo que instalar-se-á, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de presentes dos Titulares dos CRI. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, exceto no caso de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras previstas no inciso I do artigo 25 da Resolução CVM 60, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, conforme dispõe o § 1º-A do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.5. As Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, conforme previstas nesta Cláusula 15, deverão ser convocadas por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (https://www.provinciasecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observados, no que couber, o artigo 26, o parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, o inciso IV "b" do artigo 46 e o inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e o parágrafo 3º do artigo 30 da Lei nº 14.430.

15.6. A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

(i) os representantes da Emissora;

(ii) ao Agente Fiduciário;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou

(iv) à pessoa designada pela CVM.

15.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.8 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.9. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo de Securitização, para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, em primeira e segunda convocação, a maioria simples dos Titulares dos CRI presentes na referida assembleia, observado o disposto na Cláusula 15.10 abaixo.

15.9.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições da Resolução CVM 60. Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto à distância, desde que recebida pela Securitizadora antes do início da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, 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, de 29 de março de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 81").

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

15.10. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, deverão ser considerados apenas os CRI em Circulação. Ainda, os votos em branco não deverão ser considerados para cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

15.11. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI.

15.12. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

15.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre: **(i)** a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, **(ii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação, **(iii)** alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3, ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI. As alterações referidas acima devem ser disponibilizadas aos Titulares dos CRI pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, por meio dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

15.14. É permitido aos Titulares dos CRI 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 CVM 81, conforme aplicável, sem necessidade de reunião dos investidores, caso em que os Titulares dos CRI terão, no mínimo, 10 (dez) dias contados da data de envio da referida consulta formal pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário (caso o objeto de deliberação em sede de Assembleia Especial diga respeito à Securitizadora, para evitar eventual conflito de interesses), para manifestação. O processo de consulta formal, será

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

realizado pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, mediante publicação em suas páginas na rede mundial de computadores – Internet (www.provinciasecuritizadora.com.br e/ou www.oliveiratrust.com.br), sendo concedido o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação dos Titulares dos CRI. A manifestação dos Titulares dos CRI 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 dos CRI na data da publicação da consulta formal. A ausência de resposta dentro do referido prazo por parte dos Titulares dos CRI será considerada como abstenção. Findo o prazo para resposta, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário deverão publicar em até 1 (um) Dia Útil, via comunicado ao mercado, o resultado da consulta formal.

15.15. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

15.16. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

15.17. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

XVI. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

16.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra, ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pelas Devedoras ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(h) 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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 das Devedoras, 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, à Securitizadora e às Devedoras e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pelas Devedoras, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

dos CRI ou pelas Devedoras, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelas Devedoras ou pela 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; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 das Devedoras e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pelas Devedoras, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) por CCI, 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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

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

(iv) Remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI. A remuneração do Agente Liquidante e Escriturador dos CRI, no montante equivalente a R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(b) os valores devidos no âmbito do subitem 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 das Notas Comerciais, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

(viii) 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 para:

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

(ix) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

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

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

(xiii) 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;

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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

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

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

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

(xix) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que supervenientemente venham a ser imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xx) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xxi) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos neste Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxii) 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 pelas Devedoras.

16.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

16.3. Observado o disposto nas Cláusulas 16.1 e 16.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima; e

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas.

16.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente, sempre que possível, aprovadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação mediante aporte de recursos por eles junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pelas Devedoras ("Obrigações de Aporte"). Os valores correspondentes a Obrigações de Aporte serão incorporados ao saldo devedor dos CRI, inclusive para os fins de excussão das Garantias. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva) para fazer frente às obrigações, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Securitizadora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

16.4. Em razão do disposto na alínea "ii" da Cláusula 16.2 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; **(iii)** as despesas razoáveis com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

dos créditos oriundos das CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

16.5. As Devedoras e os Avalistas comprometeram-se a reembolsar o Coordenador Líder e/ou a Securitizadora por todas as despesas necessárias e comprovadamente incorridas no âmbito da prestação dos respectivos serviços, incluindo despesas de transporte para reuniões, alimentação, viagens e estadias a serviço das Devedoras e/ou dos Avalistas e despesas afins, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação do Coordenador Líder /ou da Securitizadora neste sentido, acompanhada de cópias dos comprovantes da realização de tais despesas, desde que tais despesas sejam razoáveis e condizentes com os objetivos pretendidos no âmbito da Emissão. As despesas que atinjam, de forma individual ou em conjunto, o montante total de R$30.000,00 (trinta mil reais), deverão ser prévia e expressamente aprovadas, por escrito, pelas Devedoras, observada, ainda, a necessidade de envio de cópias dos comprovantes da realização de tais despesas para a realização do reembolso.

XVII. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo e/ou no Prospecto para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações contidas aqui e no Prospecto levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

17.2. <u>Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil</u>

17.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias:

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.2. 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, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

17.2.3. 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 restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

17.2.4. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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, de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

17.2.5. Não obstante a dispensa 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; e pela CSLL. A Lei 14.183 (conversão da Medida Provisória 1.034) alterou as alíquotas de CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas nos seguintes termos: (a) 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, associações de poupança e empréstimo e cooperativas de crédito; e (b) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

qualquer espécie.

17.2.6. Vale ressaltar que, em 28 de abril de 2022, foi publicada a Medida Provisória 1.115 (convertida na Lei 14.446/2022), que elevou, até 31 de dezembro de 2022, as alíquotas de CSLL dos bancos para 21% e de outras instituições financeiras para 16%. Atualmente, as alíquotas foram reestabelecidas para 15% (outras instituições financeiras) e 20% (bancos), nos termos da Lei 14.183. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

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

17.2.8. Pessoas físicas e pessoas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. 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 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

17.2.9. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

17.2.10. No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estarão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do § 1º, do artigo 3º da Lei 9.718 pela Lei 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal. Recomenda-se aos investidores analisar o tema junto aos seus assessores tributários.

17.2.11. No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

17.2.12. Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam convertidos em Leis, as regras de tributação aqui descritas poderão ser significativamente alteradas.

17.3. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.3.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), estão atualmente isentos de IRRF.

17.3.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no País, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com as disposições da Resolução CMN 4.373/2014 e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em JTF, estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.3.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

para fins de classificação de determinada jurisdição como "JTF", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "JTF" as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n 1.037. Além disso, a recente Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, com efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%.

17.4. Imposto sobre Operações de Câmbio – IOF/Câmbio

17.4.1. Como 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 pela Resolução CMN 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 dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

17.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários – IOF/Títulos

17.5.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

XVIII. PUBLICIDADE

18.1 Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de convocação para as respectivas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

na rede mundial de computadores - Internet (https://www.provinciasecuritizadora.com.br/), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e do inciso IV "b" do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

18.2 Uma vez recebidos o comunicado acima, o Agente Fiduciário, por sua vez, deverá cientificar, por meio do seu endereço eletrônico, os Titulares dos CRI.

18.3 Os editais de convocação de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI serão divulgados na forma acima. As publicações acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.4 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

18.5 O disposto nesta cláusula não inclui "atos e fatos relevantes" da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 60.

XIX. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. O presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados pela Emissora na B3, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo nº 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão e enviado para custódia junto à Instituição Custodiante, em atendimento ao inciso I do artigo 33 e artigo 34 da Resolução CVM 60.

XX. FATORES DE RISCO

20.1. 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, quanto às Devedoras, aos Avalistas e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, à Emissora, aos CRI, às Garantias e à estrutura jurídica da presente Emissão. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o investidor.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

(i) Política econômica do Governo Federal.

A economia brasileira tem sido 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.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de controle ou previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que 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 o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores 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 as atividades e os resultados operacionais dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(ii) Efeitos da política anti-inflacionária.

Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para sujeitá-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, limitando, 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 sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários e as Garantias não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

(iii) 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 das Devedoras e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pelas Devedoras, 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.

(iv) 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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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 as Devedoras 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 das Devedoras, 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.

(v) 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 das Devedoras e dos devedores dos recebíveis cedidos fiduciariamente e a qualidade da presente Emissão.

(vi) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros.

A alta variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado pode criar ambientes econômicos desfavoráveis e, de igual modo, afetar negativamente os CRI.

(vii) Efeitos da retração no nível da atividade econômica.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive das Devedoras e dos devedores dos Recebíveis.

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 e/ou da China 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.

FATORES RELATIVOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO INTERNACIONAL

(viii) 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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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.

(ix) O desenvolvimento e a percepção de risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento das Devedoras e, consequentemente, podem impactar negativamente os CRI.

O conflito envolvendo a Rússia e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira. Referido conflito impacta o fornecimento global de commodities agrícolas, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

Adicionalmente, em 07 de outubro de 2023, o grupo extremista armado Hamas bombardeou Israel. Em resposta aos ataques, primeiro-ministro de Israel, Benjamin Netanyahu, declarou que o país está em estado de guerra. Os desdobramentos desse conflito podem influenciar os preços de combustíveis fósseis, encarecendo, assim, a produção e os custos logísticos da construção civil.

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia e o conflito em Israel que culminaram em uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais das Devedoras e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

FATORES RELATIVOS A ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO TRIBUTÁRIAS APLICÁVEIS AOS CRI

(x) Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas naturais estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, assim como isentos do IOF/Títulos, isenções essas que podem sofrer alterações ao longo do tempo.

Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda, do IOF ou de demais tributos incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares. A Emissora recomenda aos Subscritores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

(xi) Alternação na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Direitos Creditórios

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do CMN, 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 Direitos Creditórios, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. Em 2 de fevereiro de 2024, o CMN publicou a Resolução CMN 5.118, 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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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 Direitos Creditórios.

FATORES RELATIVOS À EMISSORA

(xii) Manutenção do registro de companhia securitizadora

A Emissora possui registro de securitizadora S1 perante a CVM. A sua atuação como Emissora CRI depende da manutenção de seu registro de securitizadora S1 junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às securitizadoras, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de CRI e causando prejuízos aos Titulares de CRI.

(xiii) Risco da não realização da carteira de ativos.

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, e recebido os recursos não efetue os pagamentos aos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, 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.

(xiv) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora.

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Empreendimentos e a Conta do Patrimônio Separado, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(xv) Ações Judiciais.

A Emissora, no desenvolvimento normal de suas atividades, está sujeita a eventuais condenações judiciais, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, que podem prejudicar seus níveis de liquidez com relação às respectivas obrigações assumidas.

(xvi) Crescimento da Emissora e de seu Capital.

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

(xvii) A Importância de uma Equipe Qualificada.

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

(xviii) Riscos de Conflito de Interesses entre a Emissora e o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu grupo econômico eventualmente podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o eventual

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses.

FATORES RELATIVOS À EMISSÃO DOS CRI

(xix) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio em Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários. As CCI foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, pelo qual foi instituído o Regime Fiduciário e criado o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras e compreendem 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 o Termo 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 das Devedoras, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

(xx) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pelas Devedoras.

Os CRI são lastreados pelas CCI, as quais representam a totalidade dos Créditos Imobiliários detidos pela Emissora e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nos Termos de Emissão e nos demais Documentos da Operação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo 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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

(xxi) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei nº 14.430 (ou da Lei nº 9.514, conforme aplicável), são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme cabível, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

(xxii) Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários.

As CCI representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando prejuízos aos Titulares dos CRI.

(xxiii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade.

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e das Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores.

(xxiv) Riscos Financeiros.

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

(xxv) Risco de Integralização dos CRI com Ágio ou Deságio.

Os CRI poderão ser integralizados pelo Investidor Qualificado com ágio ou deságio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo Investidor Qualificado ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora nas amortizações extraordinárias dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor 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 mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

(xxvi) Risco da realização da Oferta em regime de melhores esforços.

A Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação, o que acarreta o fato de que o Coordenador Líder não garante a subscrição dos CRI, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI.

(xxvii) Risco de 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 em contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xxviii) Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas em contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos Documentos da Operação.

(xxix) Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre as séries de CRI emitidas

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que "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". 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 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 Direitos Creditórios, 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.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xxx) Incorreção ou Ausência na Prestação de Informações aos Titulares dos CRI.

Considerando que a Emissora não será responsável pela administração, cobrança e coleta dos Recebíveis Imobiliários objeto da Cessão Fiduciária, os relatórios a serem colocados à disposição dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 10.1 acima, conterão informações a serem prestadas pelo *Servicer*, de forma que a Emissora estará isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações prestadas ou não prestadas nos relatórios acima descritos, conforme estas venham ou não a lhe ser fornecidas pelo *Servicer*.

(xxxi) Risco em Função da Dispensa de Registro.

A Oferta, distribuída sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, está automaticamente dispensada de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(xxxii) 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.

(xxxiii) Restrição à negociação.

A Oferta irá adotar o rito de distribuição de registro automático nos termos do artigo 26 da Resolução 160, sendo destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados. Deste modo, os CRI estão sujeitos às restrições impostas pelo artigo 86, inciso III da Resolução CVM nº 160, observadas as exceções aplicáveis estabelecidas em seus respectivos parágrafos. Ainda, nos termos do parágrafo único, inciso II do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60, e no Ofício Circular CVM/SER 10/23, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários exclusivamente entre Investidores Profissionais e Investidores Qualificados, conforme a legislação aplicável, e não poderão ser negociados com público investidor em geral.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xxxiv) A Oferta se submete ao Rito de Registro Automático de Distribuição, estando seu registro dispensado de análise prévia da CVM e sendo a sua distribuição automaticamente realizada.

O Rito de Registro Automático de Distribuição é destinado, entre outros, para ofertas públicas de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, direcionadas, dentre outros, a investidores qualificados, dispensando-se a análise prévia do registro pela CVM e realizando-se automaticamente a distribuição, nos termos do art. 26, inciso VIII, alínea "(b)", da Resolução CVM 160. A oferta sujeita ao Rito de Registro Automático de Distribuição está dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Os termos e condições da Emissão e da Oferta também não serão objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA, sendo certo que a CVM poderá analisar a Oferta a posteriori e fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar os Titulares dos CRI.

Os Investidores interessados em investir nos CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independente sobre a situação financeira e as atividades da Emissora e das Devedoras.

(xxxv) Risco de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial.

Os CRI poderão ser objeto de Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(xxxvi) Risco de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito no Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 17 e do artigo 29, §1º, inciso II, da Lei nº 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento dos CRI.

Na ocorrência um dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto nos Termos de Emissão, tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xxxvii) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso, dos CRI, 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 do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

(xxxviii) Riscos inerentes a emissões em que os imóveis vinculados a créditos imobiliários ainda não tenham recebido o "habite-se" ou as demais autorizações dos órgãos administrativos competentes.

Os Empreendimentos para os quais serão destinados os recursos decorrentes das Notas Comerciais encontram-se em fase de construção, de modo que não estão ainda concluídos e não receberam seus respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. A conclusão desses Empreendimentos dentro do cronograma de obras pelas Devedoras depende de certos fatores que estão além do controle das Devedoras. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos e/ou requisitos estabelecidos pelos órgãos administrativos competentes poderão prejudicar a conclusão dos empreendimentos, e, consequentemente, sua reputação, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários ou justificar

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

o não pagamento do preço das Unidades Autônomas pelos compradores/devedores. Tais atrasos podem, ainda, gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa das Devedoras. Além disso, a impossibilidade de conclusão dos Empreendimentos acarretaria a necessidade de realocação dos recursos a eles destinados entre os Empreendimentos. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode diminuir a rentabilidade das Devedoras e impactar a solvência das Devedoras, o que pode impactar sua capacidade de adimplir suas obrigações relativas às Notas Comerciais, e por consequência afetar o recebimento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

(xxxix)Risco de destituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado em razão da insolvência na forma das Cláusulas 14.1 a 14.5.1 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos ativos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xl) Inexistência de classificação de risco dos CRI.

A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade das Devedoras de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Operação e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(xli) Risco de regularidade, inclusive das matrículas, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Empreendimentos objeto da Emissão.

Os Empreendimentos ainda não estão concluídos e, portanto, não foram obtidas todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização das matrículas. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da respectiva Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Empreendimentos, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

(xlii) As Devedoras podem não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais

Não há garantia de que as coberturas das apólices de seguro mantidas pela Devedoras estarão sempre disponíveis ou serão suficientes para cobrir eventuais danos decorrentes de sinistros. Ademais, determinados riscos podem não estar cobertos pelas apólices (por exemplo, caso fortuito, força maior, interrupção de determinadas atividades, guerra, entre outros). Adicionalmente, não há garantia de que, no vencimento das apólices atualmente vigentes, as Devedoras conseguirão 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 das Devedoras, podendo prejudicar o pagamento dos Direitos Creditórios, o fluxo de pagamento dos CRI e, consequentemente, pode trazer prejuízos financeiros aos potenciais Investidores.

(xliii) Riscos decorrentes do Setor Imobiliário. A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

(a) níveis de emprego;
(b) crescimento populacional;

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(c) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
(d) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
(e) disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
(f) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
(g) condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, as Devedoras e os Avalistas poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações. Ademais, a continuação ou o agravamento das condições econômicas atuais do Brasil podem ter efeito negativo nos negócios das Devedoras e dos Avalistas.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Empreendimentos, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

(xliv) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada.

A auditoria jurídica realizada na presente emissão de CRI limitou-se a identificar eventuais contingências relacionadas às Devedoras e aos Avalistas, não tendo como finalidade, por exemplo, a análise de questões legais ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Empreendimentos, a análise de formulários de referências, análises contábeis ou aos antigos proprietários das matrículas de registro dos Imóveis correspondentes aos Empreendimentos. A não realização de auditoria jurídica completa, conforme acima descrito, não confere a segurança desejada com relação à total ausência de contingências envolvendo os Créditos Imobiliários, os Empreendimentos, podendo ocasionar prejuízo aos Titulares dos CRI.

(xlv) Riscos relacionados aos prestadores de serviço da Emissão.

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades. Caso, conforme aplicável, alguns desses prestadores de serviços aumentem significantemente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Nos termos deste Termo de Securitização, os prestadores de serviços somente poderão ser

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

substituídos, com a devida submissão do tema à deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos de substituição do Agente Fiduciário neste Termo de Securitização e os termos da Resolução CVM 60, conforme vigente. Esta substituição poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Securitizadora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Securitizadora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Securitizadora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão e afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(xlvi) 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 as devedoras não efetuem 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.

(xlvii) Risco de Estouro de Obra.

A Emissão tem por destinação de recursos a consecução das obras dos Empreendimentos. Eventual estouro de obra poderá ensejar a necessidade de aporte adicional de recursos. O “estouro de obra” refere-se ao risco associado ao aumento inesperado e significativo dos custos de construção dos Empreendimentos. Este fenômeno pode ocorrer devido a vários fatores, como aumento nos preços de materiais, mudanças nos requisitos regulatórios, atrasos na entrega de insumos, ou a necessidade de ajustes no projeto original para atender a normas técnicas e de segurança.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(a) Aumento dos Custos de Construção: O estouro de obra pode levar a um aumento substancial nos custos totais do projeto. Se os recursos financeiros destinados à construção forem insuficientes para cobrir esses custos adicionais, pode haver um impacto direto na capacidade das Devedoras de finalizar as obras dos Empreendimentos.

(b) Atrasos no Cronograma: Custos adicionais geralmente resultam em atrasos na conclusão da obra. Esse atraso pode comprometer a previsão de receita do projeto, afetando o fluxo de caixa necessário para o pagamento dos CRI.

(c) Redução da Rentabilidade: O aumento nos custos de construção pode reduzir a margem de lucro dos Empreendimentos, o que pode impactar negativamente a capacidade de gerar receita esperada e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

(xlviii) Risco de não transferência dos recursos para as Contas Vinculadas.

Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária restará definida a forma de administração dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Emissão, sendo certo que as Devedoras abrirão as respectivas Contas Vinculadas para recebimento, via boleto, transferências eletrônicas (TED, DOC ou PIX) ou cartão de crédito, dos fluxos decorrentes dos contratos originários de referidos direitos creditórios. A não transferência dos recursos aqui referidos para as Contas Vinculadas poderá ensejar a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme disposto nos Termos de Emissão, sendo certo que tal situação acarretará redução original de investimento esperado pelos Titulares dos CRI.

(xlix) Risco de inconsistência na projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer*.

O risco de projeção de fluxo de caixa calculado pelo *Servicer* refere-se à possibilidade de que as estimativas de fluxo de caixa projetadas para os Empreendimentos não se concretizem conforme o esperado. Isso pode ocorrer devido a uma série de fatores, como variações nas receitas esperadas, alterações nas despesas operacionais, ou mudanças no mercado imobiliário. Os impactos no CRI podem envolver:

(a) Desvio das Projeções de Receita: Se as receitas projetadas não forem alcançadas, seja por vendas abaixo do esperado ou pela ocorrência de distratos, pode haver

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

uma insuficiência de caixa para cumprir os compromissos financeiros relacionados aos CRI.

(b) Despesas Operacionais Acima do Esperado: Aumento nas despesas operacionais ou custos imprevistos podem comprometer o fluxo de caixa disponível. Isso pode ocorrer devido a variações nos custos de manutenção, gestão, ou outros encargos associados aos Empreendimentos.

(c) Impacto na Solvência e Rentabilidade: A incapacidade de cumprir as projeções pode afetar a solvência da entidade securitizadora e diminuir a rentabilidade do projeto, prejudicando a capacidade de pagamento dos CRI e o retorno esperado para os investidores.

(l) Risco de distratos.

O risco de distrato refere-se à possibilidade de cancelamento ou rescisão de compromissos de venda e compra dos Lotes ou Apartamentos por parte dos respectivos compradores. O distrato pode ocorrer por várias razões, como dificuldades financeiras dos compradores, mudanças nas condições de mercado, ou insatisfação com o andamento do projeto. Esse risco pode impactar negativamente o fluxo de caixa e a capacidade de gerar receita esperada para o pagamento dos CRI. Os impactos no CRI podem envolver:

(a) Perda de Receita**:** O cancelamento de compromissos de venda pode resultar na perda de receita projetada para o projeto imobiliário. Isso pode afetar diretamente o fluxo de caixa disponível para cumprir as obrigações financeiras com os investidores dos CRI.

(b) Custos de Reversão e Relançamento**:** Em caso de distrato, pode ser necessário arcar com custos adicionais para reverter a venda, relançar a unidade no mercado, e possivelmente oferecer condições especiais para atrair novos compradores. Esses custos podem reduzir a rentabilidade do projeto.

(c) Atrasos na Receita**:** O distrato pode levar a atrasos na realização da receita esperada, impactando a capacidade de gerar fluxo de caixa no cronograma previsto. Isso pode comprometer o cumprimento das obrigações financeiras relacionadas aos CRI.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(d) Impacto na Avaliação e Valor de Mercado**:** A frequência e a taxa de distratos podem afetar a percepção do mercado sobre a viabilidade e a atratividade do projeto, influenciando negativamente a avaliação dos Empreendimentos e potencialmente reduzindo o valor das unidades restantes.

(li) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da Operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(lii) Risco de distribuição parcial dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública sob regime de melhores esforços de colocação, de forma que o montante total dos CRI inicialmente ofertado poderá ser reduzido, na medida em que é admitida distribuição parcial no âmbito da Oferta. Dessa forma, é possível que os CRI objeto de melhores esforços de colocação não sejam integralmente colocadas perante os investidores da Oferta, o que resultará na redução do montante total da Emissão e da Oferta, podendo resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário. Da mesma forma, caso haja distribuição parcial, as Devedoras não poderão garantir que terão disponíveis recursos provenientes de financiamentos por outras instituições financeiras e/ou de caixa próprio suficiente.

(liii) Risco relativo ao uso de derivativos

Eventual contratação de operações de derivativos por qualquer uma das partes envolvidas na Emissão poderá acarretar perdas patrimoniais à respectiva parte, tendo em vista o risco da operação de derivativo em si, bem como o risco de crédito da contraparte de tal operação, podendo impactar adversamente os Titulares de CRI.

FATORES RELATIVOS ÀS DEVEDORAS E AOS AVALISTAS

(liv) Capacidade creditícia e operacional das Devedoras.

O pagamento dos CRI está sujeito ao desempenho da capacidade creditícia e operacional das Devedoras, sujeitos aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos e ao

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pelas Devedoras, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pelas Devedoras. Adicionalmente, os recursos decorrentes da excussão das Notas Comerciais podem não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência das Devedoras pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

(lv) Risco de Concentração e efeitos adversos na Atualização Monetária e nos Juros Remuneratórios.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pelas Devedoras, sendo as Notas Comerciais que lhes representam. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios. Uma vez que os pagamentos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios dependem do pagamento integral e tempestivo, pelas Devedoras, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, os riscos a que as Devedoras estão sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento das Devedoras na medida em que afetem 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.

(lvi) O não cumprimento da legislação e regulamentação ambiental pode afetar adversamente os negócios das Devedoras, podendo resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

As atividades das Devedoras e suas controladas estão sujeitas a uma ampla legislação federal, estadual e municipal relacionada à conservação e proteção do meio ambiente. Dentre outras obrigações, as Devedoras e/ou suas controladas devem obter licenças ambientais e/ou dispensas formais de licenciamento para algumas de suas atividades.

O descumprimento da legislação e/ou da regulamentação ambiental poderá sujeitar as Devedoras e/ou suas controladas a sanções administrativas e penais (tanto as Devedoras e/ou suas controladas quanto seus administradores), além da obrigação de reparação dos danos ambientais na esfera cível. Esses fatores podem afetar adversamente a imagem e reputação das Devedoras e de suas controladas, assim como sua disponibilidade de caixa e seus resultados

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

operacionais.

Além disso, caso a legislação ambiental e/ou de proteção aos direitos humanos se torne mais rigorosa no Brasil, as Devedoras e suas controladas poderão despender gastos não previstos para adequar-se às regras impostas, o que poderá afetar sua disponibilidade de recursos, resultando, consequentemente, em um impacto adverso no resultado financeiro das Devedoras e suas controladas.

Eventuais impactos adversos poderão prejudicar a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras e, consequentemente, afetar adversamente os Titulares dos CRI.

(lvii) Perda de pessoal importante

As Devedoras e a Emissora dependem dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes.

(lviii) 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 os Avalistas outorgada pelos Avalistas nos Termos de Emissão 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 dos Termos de Emissão.

(lix) Risco relacionado ao Avalistas pessoas físicas

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

RISCOS RELACIONADOS ÀS GARANTIAS

(lx) Risco de Insuficiência das Garantias.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão não obter o retorno pretendido.

(lxi) Risco de não Formalização dos Contratos das Garantias.

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão todas devidamente constituídas na data de assinatura do Termo de Securitização, o que implica, que, caso durante o período em que não houver o devido registro nos cartórios de registro de títulos e documento, cartórios de registro de imóveis e/ou juntas comerciais competentes (conforme o caso), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Direitos Creditórios não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

(lxii) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, agente de liquidação dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os Titulares dos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

(lxiii) Risco de não constituição da Cessão Fiduciária.

Na presente data, a Cessão Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível na medida em que os Contratos de Cessão Fiduciária não foram registrados no cartório de registro de títulos e documentos competente. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados no respectivo instrumento, desta forma, existe o risco de atrasos dado à

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia. Assim, tais fatos podem impactar negativamente a devida constituição e consequente excussão da referida garantia caso as condições acima não sejam implementadas.

(lxiv) 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, não foi obtido 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 lhes foi atribuído, podendo impactar negativamente a eventual excussão da Alienação Fiduciária dos Imóveis, caso verificada a sua insuficiência em razão do valor atribuído aos Imóveis não corresponder ao seu efetivo valor de mercado.

(lxv) Reforço ou substituição das Garantias.

Nos termos dos Contratos de Garantia, na hipótese de a garantia fiduciária deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre qualquer parte dos bens e direitos dados em garantia, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, as Devedoras deverão substituir, ou reforçar a garantia, de forma satisfatória à Securitizadora, no prazo acordado nos Contratos de Garantia.

(lxvi) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI.

O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado. Assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente de Liquidação e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônica administrada pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará em prejuízos para os Titulares de CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial dos Titulares dos 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 Emissora qualquer.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

(lxvii) Garantia Fidejussória.

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

(lxviii) Risco Relacionado à Constituição das Garantias sob Condição Suspensiva

As garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond serão constituídas sob condição suspensiva, nos termos dos instrumentos contratuais aplicáveis. Dessa forma, a plena eficácia e exequibilidade de tais garantias estarão condicionadas ao implemento de determinados eventos futuros e incertos, conforme estabelecido nos Documentos da Operação.

Nesse contexto, até a verificação da Condição Suspensiva, as garantias outorgadas no âmbito das Notas Comerciais – SPE Diamond poderão não produzir efeitos perante terceiros ou não estar plenamente constituídas, o que pode impactar negativamente a posição dos Titulares dos CRI em eventual cenário de inadimplemento das obrigações assumidas pela SPE Diamond.

Adicionalmente, caso a Condição Suspensiva não seja implementada no prazo ou na forma previstos nos Documentos da Operação, poderá haver atraso ou mesmo impossibilidade na constituição das garantias, o que poderá reduzir o nível de proteção originalmente esperado pelos investidores, afetando adversamente a capacidade de recuperação dos créditos securitizados.

(lxix) Demais Riscos.

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

XXI. COMUNICAÇÕES

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

21.1. Todas as comunicações ou notificações realizadas nos termos deste Termo de Securitização devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e poderão ser feitas por qualquer meio de correspondência disponível, incluindo, correios, portadores ou ainda, de forma digital, por meio do envio de correio eletrônico (*e-mail*). As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços abaixo. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais partes pela parte que tiver seu endereço alterado:

Para a Securitizadora

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br /
middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin,
CEP 04.578-910, São Paulo – SP
At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

XXII. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

22.3. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

22.4. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

22.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

22.6. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

22.7. Caberá às Devedoras a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

22.8. O Agente Fiduciário e a Emissora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agirem em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares dos CRI a eles transmitidas, conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante as Devedoras, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

XXIII. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

23.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

23.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

XXIV. AUTORIZAÇÃO PARA ASSINATURA DIGITAL

24.1. Assinatura Digital: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Securitização por meio digital, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Securitização será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Securitização. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

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 a integridade e autenticidade deste Termo de Securitização e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

24.2. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Securitização, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

24.3. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Securitização e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

Local e data de assinaturas do Termo de Securitização original: 24 de abril de 2026.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 1ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28944	**Série**: 01	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.
CNPJ: 37.998.738/0001-08
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 1ª (primeira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 15,73% (quinze inteiros e setenta e três centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	17 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 2ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28945	**Série**: 02	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 13.000 (treze mil) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 2ª (segunda) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), correspondente a 7,44% (sete inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	18 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 3ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28946	**Série**: 03	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 13.000 (treze mil) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 3ª (terceira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), correspondente a 7,44% (sete inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 4ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE DIAMOND

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28947	**Série**: 04	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 37.998.738/0001-08					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO

As 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais – SPE Diamond, da 4ª (quarta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 9ª (nona) emissão da SPE Diamond ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", celebrado entre a SPE Diamond e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais), correspondente a 10,13% (dez inteiros e treze centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 3.862 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP, localizado na Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026;
Prazo Total:	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,85% (dez inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Data de Vencimento Final:	23 de abril de 2031.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Diamond será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Diamond.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Diamond.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP.
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Diamond contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel Sob Condição Suspensiva, da Alienação Fiduciária de Quotas Sob Condição Suspensiva e da Cessão Fiduciária Sob Condição Suspensiva, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Diamond e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 1ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28948	**Série**: 01	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 1ª (primeira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 6,58% (seis inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 11,00% (onze por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	17 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 2ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28949	**Série**: 02	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 2ª (segunda) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 10,01% (dez inteiros e um centésimo por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.820 (mil oitocentos e vinte) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	18 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 3ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28950	**Série**: 03	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 3ª (terceira) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), correspondente a 9,15% (nove inteiros e quinze centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	22 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 4ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28951	**Série**: 04	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 22.100 (vinte e duas mil e cem) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 4ª (quarta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais), correspondente a 12,64% (doze inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,85% (dez inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	23 de abril de 2031.
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – 5ª SÉRIE NOTAS COMERCIAIS – SPE TRINITY

LOCAL E DATA DE EMISSÃO:	São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.	
Nº: 28952	**Série**: 05	**Tipo**: Fracionária

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: Companhia Província de Securitização					
CNPJ: 04.200.649/0001-07					
ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções					
CEP	04.571-925	**CIDADE**	São Paulo	**UF**	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OXY Companhia Hipotecária S.A.					
CNPJ: 18.282.093/0001-50					
ENDEREÇO: Avenida Plínio Brasil Milano nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora					
CEP	90.450-085	**CIDADE**	Porto Alegre	**UF**	RS

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.					
CNPJ: 53.851.971/0001-01					
ENDEREÇO: Rua 1 JE, 731, Jardim Europa					
CEP	13.502-820	**CIDADE**	Rio Claro	**UF**	SP

4. TÍTULO
As 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais – SPE Trinity, da 5ª (quinta) série, com garantias reais e fidejussórias, da 1ª (primeira) emissão da SPE Trinity ("Notas Comerciais"), emitidas nos termos do "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", celebrado entre a SPE Trinity e a Emissora em 24 de abril de 2026 ("Termo de Emissão").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 20,88% (vinte inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

6. IMÓVEL LASTRO
O imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP, localizado na Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290 ("Imóvel").

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO:	
Data de Emissão:	24 de abril de 2026.
Prazo Total:	1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias contados da Data de Emissão.
Valor Nominal Unitário:	R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Valor Nominal Total:	R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
Atualização Monetária:	O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso), será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA, calculada *pro rata temporis,* com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Juros Remuneratórios:	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, equivalentes a 10,80% (dez inteiros e oitenta centésimos por cento), de acordo com a fórmula constante do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Data de Vencimento Final:	24 de abril de 2031
Encargos Moratórios:	São os encargos abaixo listados devidos em caso de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida à Emissora e aos Titulares dos CRI, de forma imediata e

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

	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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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.
Amortização do Valor Nominal Unitário:	O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais – SPE Trinity será pago conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity, de acordo com a fórmula constante no Termo de Emissão – SPE Trinity.
Periodicidade de Pagamentos dos Juros Remuneratórios:	Os Juros Remuneratórios serão pagos nas datas indicadas no Anexo I do Termo de Emissão – SPE Trinity.
Local de Pagamento:	São Paulo – SP
Garantias:	As Notas Comerciais – SPE Trinity contarão com a garantia do Aval, da Alienação Fiduciária do Imóvel, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme previstas no Termo de Emissão – SPE Trinity e nos demais Documentos da Operação.

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 1ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	22/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 2ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	23/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 3ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	24/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 4ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	25/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA 5ª SÉRIE

Período	Datas de Pagamento do CRI	Saldo Devedor (SDi)	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	20/05/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
2	22/06/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
3	20/07/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
4	20/08/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
5	21/09/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
6	20/10/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
7	23/11/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
8	21/12/2026	1.000,00	0,0000%	Sim
9	20/01/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
10	22/02/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
11	22/03/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
12	20/04/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
13	20/05/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
14	21/06/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
15	20/07/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
16	20/08/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
17	20/09/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
18	20/10/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
19	22/11/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
20	20/12/2027	1.000,00	0,0000%	Sim
21	20/01/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
22	21/02/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
23	20/03/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
24	20/04/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
25	22/05/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
26	20/06/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
27	20/07/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
28	21/08/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
29	20/09/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
30	20/10/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
31	21/11/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
32	20/12/2028	1.000,00	0,0000%	Sim
33	22/01/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
34	20/02/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
35	20/03/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
36	20/04/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
37	21/05/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
38	20/06/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
39	20/07/2029	1.000,00	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

40	20/08/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
41	20/09/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
42	22/10/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
43	21/11/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
44	20/12/2029	1.000,00	0,0000%	Sim
45	21/01/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
46	20/02/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
47	20/03/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
48	22/04/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
49	20/05/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
50	21/06/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
51	22/07/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
52	20/08/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
53	20/09/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
54	21/10/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
55	21/11/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
56	20/12/2030	1.000,00	0,0000%	Sim
57	20/01/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
58	20/02/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
59	20/03/2031	1.000,00	0,0000%	Sim
60	28/04/2031	0,00	100,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A., sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 neste ato representada na forma de seu contrato social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real, Sob Forma Escritural",* celebrado em 24 de abril de 2026 entre a Instituição Custodiante e a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio do qual foram emitidas 10 (dez) cédulas de crédito imobiliárias para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("CCI"), **DECLARA**, que para fins dos artigos 33 e 34 da Resolução CVM 60, conforme em vigor, foi-lhe entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), realizada por meio do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* firmado nesta data entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

(CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Termo de Securitização"). Declara ainda que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se custodiados nesta Instituição Custodiante.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.
(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª* (Centésima Quadragésima Quinta*) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Endereço: Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910 Cidade / Estado: São Paulo / SP CNPJ nº: 36.113.876/0004-34 Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva CPF sob o nº 001.362.577-20

da oferta pública, pelo rito de registro automático, do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI Número da Emissão: 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Número da Série: 1ª a 5ª Séries Classe: N/A Emissor: Companhia Província de Securitização Quantidade: 174.800 (cento e setenta e quatro mil e oitocentos) Forma: Nominativa 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, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 e à CVM, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

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

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão, em 5 (cinco) séries ("Emissão"), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 em 24 de abril de 2026.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

(campo de assinaturas a ser inserido oportunamente)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.673.855/0001-25, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária responsável da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão, em 5 (cinco) séries da **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Emissora" e "Emissão", respectivamente), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") atua como agente fiduciário, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da Operação de Securitização, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações referentes à Emissão prestadas pela Emissora no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI nesta data.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO VII

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

CRONOGRAMA INDICATIVO DE USO DOS RECURSOS DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendim	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

					emitidos (R$) (D)	**ento Destinação (R$) (E = C – D)**	**Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	**Empreendimento Destinação**
Residencial Trinity	Construção do empreendimento	114.852.183,95	-	114.852.183,95	-	114.852.183,95	103.600.000,00	59,27%
Diamond Residencial	Construção do empreendimento	77.061.414,97	11.845.595,33	65.215.819,64	21.193.101,37	44.022.718,27	71.200.000,00	40,73%

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Tabela B

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

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**	**1º semestre fiscal**	**2º semestre fiscal**
		2026	**2026**	**2027**	**2027**	**2028**	**2028**	**2029**	**2029**	**2030**	**2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Diamond Residencial		2.938,06	23.387,87	24.780,30	14.109,60	0	0	0	0	0	0
Residencial Trinity		431,68	8.446,49	18.867,27	26.370,61	31.373,78	24.574,74	4.787,61	0	0	0

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

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

SPE DIAMOND

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$15.072.102,49
01 a 12 de 2024	R$28.991.617,08
01 a 12 de 2025	R$19.578.296,58
Total	R$63.642.016,15

SPE TRINITY

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$0,00
01 a 12 de 2024	R$0,00
01 a 12 de 2025	R$83.912.170,96
Total	R$83.912.170,96

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO VIII

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL DA DESTINAÇÃO

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

[•], sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº [•], neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à devedora									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

[•].

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO IX

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	R$71.200.000,00	40,73%	N/A	Não

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	103.600.000,00	59,27%	N/A	Não

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

ANEXO X

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

DESPESAS DA OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Fee de Sucesso	Estruturador	% do CRI	*Conforme Termos de Emissão*		
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 40.000,00 (por série)	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18
Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20
Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 52. 941,55**

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

ANEXO XI

(Este anexo é parte integrante do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado entre a Companhia Província de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. em 24 de abril de 2026)*

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUA

Nos termos do artigo 6º, § 2º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, na data de assinatura do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado em 24 de abril de 2026, 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:

Emissora: CIA PROVINCIA SEC 72E	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 72
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 16/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,85% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série:	**Emissão:** 141
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:**
Data de Vencimento: 20/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 0	**Emissão:** 97
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 29/03/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre a propriedade da totalidade das quotas representativas de 100% do capital social da SEI Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda.; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Promessa de cessão fiduciária sobre o domínio resolúvel e posse indireta (i) dos recebíveis (a.1) das Unidades ou (a.2) da Fração Ideal compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, bem como (ii) dos futuros diretos de créditos de titularidade da SEI Tutóia Empreendimento Imobiliário Ltda. decorrentes sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Fiança - Fiança prestado por: SEI Incorporação e Participações e ASTN Participações S.A.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 5
Volume na Data de Emissão: R$ 30.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 30500
Data de Vencimento: 30/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Reserva de Obras; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 10
Volume na Data de Emissão: R$ 80.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 80000
Data de Vencimento: 08/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis FIT oriundos dos Empreendimentos Alvo e decorrentes dos Contratos de Financiamento Habitacional que venham a ser firmados entre as Fiduciantes e a CEF; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.; e (iv) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 33.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 33000
Data de Vencimento: 03/06/2027	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do registro da alienação fiduciária em caráter superveniente nos imóveis de matrícula nº 264.246, 240.037 e 193.538.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 35.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 35300
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 43.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 43800
Data de Vencimento: 25/07/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 15.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 15500
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Despesa.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 65.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 65000
Data de Vencimento: 06/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,96% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 13.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 13400
Data de Vencimento: 28/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 18.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 18600
Data de Vencimento: 28/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 365. **IPCA + 12,68% a.a. na base 365.**	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Obras; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (vii) alienação fiduciária de quotas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 7
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 27/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações Financeiras da Devedora (28-03-2025); Termo de Cessão Fiduciária nº 04 de 2023 e nº 06 registrados (22-04-2024); Relatório de destinação de recursos referente ao primeiro e ao segundo semestre de 2025.	
Garantias: (I) Aval; (II) Fundo de Despesas; (III) Fundo de Reserva; (IV) Alienação Fiduciária de Imóveis; (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (VI) Fundo de Obras; e (VII) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 27
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (a) Fiança; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel; (c) Alienação Fiduciária de Ações; (d) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (e) Fundo de Despesas; (f) Fundo de Reserva; e (g) Fundo de Juros.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 21
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 27/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Cessão Fiduciária; e (IV) Aval.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 26.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 26500
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: PORTE ENGENHARIA E URBANISMO LTDA, MARCO ANTONIO MELRO e SANDRA GASPAR VASCONCELLOS MELRO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas representativas do Capital Social da Devedora; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: Aliena Fiduciariamente os imóveis das matrículas nº 153.719, 31.741, 2.306, 2.307, 2.308, 75.913, 219.785, 25.113, 15.209, 22.680 e 35.666 todas registradas no 7º Registro de Imóveis de SP/SP. (IV) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Cede fiduciariamente o domínio e a posse sobre (i) os recebíveis sobre decorrentes das vendas das futuras unidades, (ii) eventual sobejo oriundo da excussão da AF de Imóveis e (iii) os recebíveis decorrentes dos Contratos de SCP entre a Fiduciante e os Sócios Participantes; (V) Alienação Fiduciária Adicional: Enquanto os imóveis listados acima não puderem ser alienados, as Avalistas alienam, para fins de garantia, o imóvel de matrícula nº 38.443, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. (VI) Fundo de Reserva:	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 36.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 36000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Cópia do contrato social atualizado da Sociedade e cópia balanço patrimonial e demonstração de resultado do exercício anual da Sociedade.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: (II) Promessa de Cessão Fiduciária: (III) Fiança: (IV) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena Fiduciariamente 100% das Quotas de titularidade da SEI Incorporadora e pela ASTN (V) Fundo de Reserva:

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 9.849.000,00	**Quantidade de ativos:** 9849
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 32
Volume na Data de Emissão: R$ 22.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 22000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena a fração que vai representar as unidades futuras, do empreendimento Wire Capote Valent registrado no 13° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e matricula 106.341. As unidades que serão alienadas em garantia estão com as suas matrículas especificadas no Anexo I do contrato de Alienação Fiduciária de	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena todas as Quotas detidas pelo Alienante e que vão representar a totalidade do Capital Social perfazendo o volume de 200.000 mil quotas. Além disso, aliena todos os valores, direitos e vantagens que estejam relacionadas as Quotas; (III) Cessão Fiduciária de recebíveis: Cede fiduciariamente os recebíveis oriundos da comercialização das unidades autônomas do empreendimento Wire Capote Valent, descritos no Anexo "Descrição de Recursos"

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 34
Volume na Data de Emissão: R$ 26.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 26000
Data de Vencimento: 28/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por Marcelo Susumu Takahashi Fuziy; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis (a) Euro, objeto da matrícula n° 140.253 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; (b) Grand Parc, objeto da matrícula n° 135.288 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; (c) Dourados, objeto da matrícula n° 123.757 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul, Registro Geral MS; e (d) Meridian, objeto da matrícula nº n° 147.283 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados, Estado de Mato Grosso do Sul. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas do Corpore Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial; e (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 25.582.499,00	**Quantidade de ativos:** 25582499
Data de Vencimento: 25/08/2038	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 50.742.451,00	**Quantidade de ativos:** 50742451
Data de Vencimento: 20/11/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em cada Contrato de Empréstimo.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 36
Volume na Data de Emissão: R$ 47.246.000,00	**Quantidade de ativos:** 47246
Data de Vencimento: 11/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) a Hipoteca dos Imóveis, objeto das matriculas n° 426.614 e 241.404; (iii) a Hipoteca do Imóvel C, localizado na Avenida das Américas, n° 500, Bloco 5, denominada "Futura Loja I"; (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) o Fundo de Despesas; e (vi) o Fundo de Reserva	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 41
Volume na Data de Emissão: R$ 28.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 28500
Data de Vencimento: 29/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) A Alienação Fiduciárias de Participação; (v) Os Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 47
Volume na Data de Emissão: R$ 54.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 54300
Data de Vencimento: 30/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Contrato social da Sociedade cujas cotas foram alienadas devidamente atualizado; e Demonstrações financeiras consolidadas da fiadora, referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - presta pelos Fiadores: JOÃO LUIZ FÉLIX, DORIS CECILIA GASSEN FELIX e GAMA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.928.294/0001-56; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cede e promete ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da exploração comercial do empreendimento imobiliário "Hotel JL by Bourbon", desenvolvido no imóvel objeto da matrícula nº 36.001 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Foz do Iguaçu - Paraná e demais atividades correlatas, o que inclui, mas não se limita, às receitas da locação de quartos, apartamentos, salas comerciais, todas as receitas derivadas de outros departamentos operacionais, os aluguéis ou taxas recebidas pela exploração do Hotel pela Fiduciante, pagas pelos restaurantes, spas e outros estabelecimentos a serem instalados no Hotel, os rendimentos decorrentes de exposições e eventos e da prestação de serviços de lavanderia,	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

alimentos e bebidas, seja via Pix e/ou detidos e a serem detidos contra instituições de pagamento credenciadoras, instituições financeiras que prestam serviço de credenciamento e/ou instituições de pagamento emissoras de moeda eletrônica que interoperem com o arranjo de pagamento do usuário pagador de transações no âmbito de arranjo de pagamento baseado em conta pós-paga e de depósito à vista integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro, registradas nas atuais registradoras ou em sistemas equivalentes de quaisquer outras entidades registradoras, desde que autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil conforme aplicável e na forma da Convenção entre as Entidades Registradoras, datada de 25 de agosto de 2020, decorrentes de transações de pagamento com uso dos Cartões de Crédito e Cartões de Débito, organizadas em formato dos ativos financeiros descritos no Anexo III a este Contrato, compostos por recebíveis de arranjo de pagamento, inclusive os recebíveis oriundos de operações de antecipação pré-contratadas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 36.001 do Registro de Imóveis do 2º Ofício de Foz do Iguaçu - Paraná; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Os Fiduciantes alienou a totalidade das quotas de emissão que titulam e que venham a titular da totalidade do capital social da GAMA EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.928.294/0001-56; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 46
Volume na Data de Emissão: R$ 48.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 48500
Data de Vencimento: 16/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Será constituída 30 dias após a baixa da hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

produto da Garantia ora prestada; (iii) Fundo de Custos; (iv) Fundo de Despesas (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 42
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 29/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: MKC REALTY S.A., inscrita no CNPJ/MF sob Nº 46.034.706/0001-75; CIDAMAR MINELLA ALMEIDA; MIKAEL LUCAS DE SOUZA; (ii) Fundo de Obras; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a fração ideal de 0,91 do imóvel objeto da matrícula nº 41.637 do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Belo/SC; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a da totalidade das quotas de emissão da ARTESANO HOTEL COLLECTION SPE LTDA, CNPJ/MF sob o n° 23.497.391/0001-05, e de todas e quaisquer outras quotas representativas do capital social que porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios de titularidade da Fiduciante, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades integrantes do Empreendimento Alvo comercializadas, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos Imóveis em estoque integrantes do Empreendimento Alvo, listados no Anexo III deste Contrato, (c) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Imóveis cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 54

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 32.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 32000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 88.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 88000000
Data de Vencimento: 25/11/2038	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 37
Volume na Data de Emissão: R$ 46.154.000,00	**Quantidade de ativos:** 46154
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) NC HOLDING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 15.738.684/0001-09, e (b) FABRIZIO BEVILACQUA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da NETCORP CONSOLAÇÃO INCORPORAÇÃO E EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 53.429.982/0001-06; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - a ser constituída; (v) Fundos de Despesas; (vi) Fundo de Incorporação; (vii) Fundos de Obras; e (viii) Fundos de Reserva.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 633.835.000,00	**Quantidade de ativos:** 633835
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: 98% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 07/05/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 10.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 10500
Data de Vencimento: 04/11/2032	
Taxa de Juros: PRE + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: Contrato social da Sociedade devidamente atualizado.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LM CONSULTORIAS, SERVIÇOS E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 10.339.874/0001-21, (b) NICER GROUP PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.794.711/0001-98, (c) ALVEBE PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.000.720/0001-03, (d) MARCELLO WINIK DUBEUX, (e) WILSON CARLOS DE SOUZA, (f) FELIPE COELHO, (g) MARCELO MAIA, (h) VERA CONCEIÇÃO CERIONI SILVA MOREIRA DE SOUZA, (i) MARIA BEATRIZ SILVA MOREIRA DE SOUZA COELHO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - a ser constituída; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - a ser constituída; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Rerseva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 50
Volume na Data de Emissão: R$ 37.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 37200
Data de Vencimento: 06/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Contrato social atualizado da Sociedade.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) VIEWCO CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ n° 19.811.201/0001-05, (b) RB CAPITAL RESIDENCIAL III HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.987.677/0001-75, (c) RB CAPITAL RESIDENCIAL IV HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.233.894/0001-70, (d) CORSEGA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 33.546.146/0001-96, (e) EDMOND LATI, (f) JORGE AFIF CURY FILHO, (g) MAURO VERNALHA, (h) FLÁVIA DUARTE DE NOVAIS VERNALHA ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre 35,56963% do Imóvel objeto da matrícula 201.030, do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que corresponderá às futuras Unidades autônomas do Empreendimento Alvo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da VIEWCO 17 EMPREENDIMENTO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 29.380.436/0001-35; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - (a) foram cedidos os recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, (b) promete ceder e	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Compra e Venda de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos Adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda), (c) foram cedidos os créditos de titularidade da Fiduciante decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da alienação fiduciária de Imóvel pactuada nos termos no do Contrato de Alienação Fiduciária; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 160.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 160000000
Data de Vencimento: 25/02/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 16.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 16000
Data de Vencimento: 31/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, e (b) LAFA8 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.783.481/0001-09; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da LJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 44.652.505/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre o imóvel objeto da matrícula nº 2.116 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (iv) Cessão e Promessa de Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que venham a ser firmados, incluindo-se o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pelas Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Compra e Venda, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, (b) dos direitos creditórios, presentes ou futuros, devidos pelos Sócios Participantes por força das SCPs Investidores, quer sejam SCPs Investidor presentes ou futuramente firmadas, englobando os valores principais, tais como integralização de capital, e respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, bem como (c) dos créditos de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 48.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 48400
Data de Vencimento: 16/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) ELG PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ n° 31.102.145/0001-27, (b) DAXO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.499.599/0001-05; (c) inscrita no CNPJ sob o nº 36.499.599/0001-05; e (d) GERALDO BANDOCH JUNIOR; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Ativo Eté) - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 51.057 2º Oficial de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis (unidades Autônomas Montenegro) - sobre os Imóveis objetos das matrículas n° 176.868, 176.869, 176.871, 176.872, 176.873, 176.875, 176.896, 176.898, 176.900, 176.901, 176.908, 176.910, 176.923, 176.924,176.927, 176.928, 176.958 e 176.967 todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Joinville - SC; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis - foram cedidos: (a) todos os direitos das Fiduciantes (presentes ou futuros) sobre os recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das futuras unidades autônomas oriundas do desenvolvimento do Empreendimento Alvo, (b) todos os direitos das Fiduciantes (presentes ou futuros) sobre os recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização das Unidades Autônomas Montenegro, recebíveis estes devidos pelos adquirentes e/ou futuros adquirentes das Unidades Autônomas Montenegro; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre as quotas da DAXO EMPREENDIMENTOS 001 SPE LTDA., inscrita no CNPJ n° 37.443.865/0001-32; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Juros; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 63300
Data de Vencimento: 05/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b)	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d) LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 08/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora, celebrado em 17 de maio de 2024, entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas da CELESTE ENERGIA RENOVÁVEL NOBRES MT 001 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 54.232.187/0001-88; (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos - sobre os equipamentos descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (v) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - sobre a propriedade superveniente dos imóveis descrito nas matrículas (a) nº 332 do 1º Ofício de Vera - MT, no valor de R$ 73.475.533,00 (setenta e três milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e três reais), (b) matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera ? MT),, no valor de R$ 127.400.300,00 (cento e vinte e sete milhões, quatrocentos mil e trezentos reais); (vi) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - obre a propriedade superficiária do imóvel descrito na matrícula n° 394 do 1º Serviço Registral da Comarca de Nobres - MT; (vii) Fundo de Reserva. (viii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 66
Volume na Data de Emissão: R$ 34.961.000,00	**Quantidade de ativos:** 34961
Data de Vencimento: 10/03/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Coobrigação - prestada pelo Garantidor BLUEROCK ONE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23; (ii) Sobregarantia - O percentual dos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora, por meio do Contrato de Cessão, que sobejarem do montante necessário para o cumprimento integral das obrigações pecuniárias referentes aos CRI, conforme estipulado no Contrato de Cessão; (iii) Fundos de Despesas; (iv) Fundo de Liquidez; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obras.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 67
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 25/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Paes & Gregori Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 00.169.372/0001-46, (b) Chequer Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 50.972.180/0001-41, (c) FCCHER Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.113.152/0001-27, (d) Nestor Granja Gregori, (e) Ana Lucia Cassatella Paes, (f) Flávia Chequer; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula 248.681 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas do capital social da PG12 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.118.132/0001-22; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a (bem como se comprometeram a ceder e a transferir fiduciariamente) propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Liquidez.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 10.432.000,00	**Quantidade de ativos:** 10432
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 5,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) VANGUARD HOME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.029.323/0001-10, (b) TGD ARQUITETURA E ENGENHARIA CO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 87.377.974/0001-77.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 61
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 07/05/2030	
Taxa de Juros: INCC + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Laudos de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente devidamente atualizados; e Declaração de conformidade referente ao exercício social de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUCCA DAMBROWSKI PALMA, (b) ALESSANDRA DAMBROWSKI PALMA, (c) GEA PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o n° 03.935.415/0001-45; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre a fração ideal do Imóvel objeto da matrícula n° 63.099 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapema/SC, que corresponderá às futuras unidades autônomas do Empreendimento La Joie; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas n°s 8.523, 8.524, 8.525 e 8.526, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Belo/SC; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos os Direitos Creditórios compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante em decorrência da comercialização dos Imóveis; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 69
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 07/07/2027	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório de verificação da cessão fiduciária;
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) DRV L ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 23.361.477/0001-06, (b) SILVIA MARIA BASILE, (c) DANIEL BASILE PUCCI, (d) FERNANDO PINTO ZACHARIAS, (e) RICARDO BASILE PUCCI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da CJ AMARILIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.514.453/0001-74; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da comercialização, presente e futura, das unidades autônomas do Empreendimento Eleva Cidade Jardim, devidos pelos adquirentes e futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes, incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Fiduciante e os Adquirentes; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva de Juros.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000000
Data de Vencimento: 20/02/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Retenção.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 33
Volume na Data de Emissão: R$ 17.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 17000
Data de Vencimento: 11/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Laudo de avaliação atualizado dos imóveis alienados fiduciariamente.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas - (a) HOM, INC PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 36.571.671/0001-50, (b) YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.284.204/0001-18, (c) ABRÃO MUSZKAT; (ii) Alienação Fiduciária de Ações - Sobre as ações da Mocambique Empreendimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ nº 46.651.334/0001-26; (iii) Promessa de Alienação Fiduciária de Imóveis - a Fiduciante se obrigou a alienar fiduciariamente os imóveis objetos das matrículas de nº 66.449, 104.285, 118.858, 49.337, 79.152, 89.166, todos consolidados na matrícula nº 260.352, após o registro do memorial de incorporação no 14º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, SP; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciária se obrigou a ceder e transferir fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo a Fiduciante com a posse direta) (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; e (c) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a) e (b) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Fiduciante com relação aos créditos mencionados nos itens (a) e (b) acima; e (v) Fundo de reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,35% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel I - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 119.171 do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel II - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 196.558 e 197.272 do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 80
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 29/09/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) EMB ENGENHARIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.252.516/0001-06, (b) ACE ASSESSORIA E CONSULTA ESPECIALIZADA	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 05.251.592/0001-38, (c) ALEXANDRE AUGUSTO LEITE TOLEDO/ (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) os direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, decorrentes dos créditos imobiliários devidos por cada adquirente das unidades integrantes dos Empreendimentos Imobiliários comercializadas até esta data da Assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, no âmbito de cada contrato de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e mencionados adquirentes, bem como eventuais reajustes, encargos moratórios, sanções e adiantamentos que as Fiduciantes venham a receber em decorrência da comercialização das unidades, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor, (b) a promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, das futuras vendas a prazo dos Imóveis em estoque integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, a serem devidamente formalizados por meio de um Contrato Imobiliário, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor; (c) (iii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos Imóveis cujos Contratos Imobiliários venham a ser objeto de distrato, observada a Cláusula 1.2. abaixo, excluído, entretanto, de cada um deles, o valor do sinal e complemento de sinal que será destinado para pagamento da comissão do respectivo vendedor; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das quotas do capital social da: (a) RESERVA VIC COSTA AZUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.220.378/0001-76, e (b) BELLA VISTA LOTEAMENTO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.978.785/0001-06; (iv) Fundo de IPTU; (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 9.685.236,00	**Quantidade de ativos:** 9685236
Data de Vencimento: 20/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 68
Volume na Data de Emissão: R$ 8.800.000,00	**Quantidade de ativos:** 8800
Data de Vencimento: 16/11/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval da Acbraga e Kairos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 51
Volume na Data de Emissão: R$ 58.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 58500
Data de Vencimento: 28/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Os Seguros; e (vi) Os Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 47.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 47000

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Data de Vencimento: 29/11/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 16.189.000,00	**Quantidade de ativos:** 16189
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 6.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 6500
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva de Juros.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 38000
Data de Vencimento: 21/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 91
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 30/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 15.878.000,00	**Quantidade de ativos:** 15878
Data de Vencimento: 05/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fundo de Reserva 1; (ii) Fundo de Reserva 2; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Perdizes; (iv) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Mirandópolis; (v) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva; e (viii) Fiança	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 1	**Emissão:** 89
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis Capote, Alienação Fiduciária de Imóveis Barô, Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva Manzanillo, Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva Blaze, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Barô, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Capote, Fundos de Despesas, Fundos de Obras, Fundo de Juros, Fiança e Aval.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 96
Volume na Data de Emissão: R$ 18.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 18200
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Recomposição do fundo de despesas; Comprovação da composição do fundo de reserva; Recomposição do fundo de juros.	
Garantias: Garantias (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Juros; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 81
Volume na Data de Emissão: R$ 11.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 11500
Data de Vencimento: 25/02/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre (i) o domínio resolúvel e a posse direta e indireta de 65% dos seguintes direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presentes ou futuros, decorrentes do Empreendimento Garantia Luar de Pesqueira II; e (ii) o domínio resolúvel e a posse direta e indireta de 72% dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Venda e Compra, presentes ou futuros, decorrentes do Empreendimento Garantia Luar de Rio Largo.; (ii) Alienação Fiduciária de Participação - Alienação Fiduciária sobre (i) 100% das quotas, representativas pelo capital social, da Sociedade Colpesqueira, distribuídas da seguinte forma: (a) 99.980 quotas (99,98%) no valor de R$ 99.980,00 sobre titularidade da Colorado 3; (b) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre titularidade de Frederico Cavalcanti; e (c) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre a titularidade da Terrpart Consultoria; e (ii) 100% das quotas, representativas pelo capital social, da Sociedade Colarrio 3, distribuídas da seguinte forma: (a) 99.980 quotas (99,98%) no valor de R$ 99.980,00 sobre titularidade da Colorado 3; (b) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre titularidade de Frederico Cavalcanti; e (c) 10 quotas (0,01%) no valor de R$ 10,00 sobre a titularidade da Terrpart Consultoria.; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 95
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500
Data de Vencimento: 29/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório gerencial mensal contendo a verificação da cessão fiduciária; Dezembro 2025	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval prestado por: (i) Roberto Masotti; e (ii) Eduardo Masotti; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - totalidade das quotas da Roed Holding Administração e Participações S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre imóveis devidamente registrado sobre matrícula de nº 1.110 do Registro de Imóveis da Comarca de	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Monte Mor/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundos de Despesa; e (vi) Fundos de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 99
Volume na Data de Emissão: R$ 51.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 51000
Data de Vencimento: 03/08/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária de: imóvel registrado sobre matrícula nº 34.898 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre (a) 100% das quotas da Omni Vila Romana, de titularidade da Dome Construtora e Incorporadora e CHC Holding Ltda, representando 100% de seu capital social; (b) de todos os direitos de crédito detidos pela Dome Construtora e Incorporadora e e CHC Holding Ltda contra a Omni Vila Romana; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão fiduciária sobre a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização por meio da celebração de CVC das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de venda e tributos; (iv) Fiança - Fiança cedida por: (a) CHC Holding; (b) Dome Construtora; (c) Engenharia Costa Hirota; (d) Denis Mitre Elias; (e) Henrique Affonso Orcesi da Costa; (f) José Luiz Hirota; (g) Camila Baccelli Hirota; (h) Maria Cacilda Baccelli Hirota; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 21/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 29.806.000,00	**Quantidade de ativos:** 29806
Data de Vencimento: 29/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matricula de nº 97.093 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% dos recebíveis, atuais e futuros, oriundos do Contrato de Locação que são, ou venham a ser, de titularidade da BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 23.450.000,00	**Quantidade de ativos:** 23450
Data de Vencimento: 23/04/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório referente à destinação de recursos (30-01-2026);	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 96.101.000,00	**Quantidade de ativos:** 96101
Data de Vencimento: 15/01/2031	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Taxa de Juros: IPCA + 7,1982% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 27/02/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 69.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 69000
Data de Vencimento: 30/07/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Lojas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Terrenos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 112
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 30/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Nos termos da cláusula 10.1 do Termo de Securitização, não serão constituídas garantias específicas reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco sobre os Direitos Creditórios Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 27/02/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,79% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Matrícula nº 262.592 com a Alienação Fiduciária do Imóvel devidamente averbada no 14º Registro de Imóveis de São Paulo.	
Garantias: Garantia: (i) - Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) 4.096.000 quotas de emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 64,626 do capital social da Sociedade, de titularidade da Paes & Gregori Ltda.; e (b) 2.242.000 quotas da emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 35,374% do capital social da Sociedade, de titularidade da Chequer Investimentos Ltda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel inscrito na matrícula nº 262.592 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento de pagamento de preço de aquisição decorrentes da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades vendidas	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

do Empreendimento Ori - Praça da Árvore; e (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades em estoque do Empreendimento Ori - Praça da Árvore.; e (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Paes & Gregori; (b) Ana Lucia Cassatella Paes; e (c) Nestor Granja Gregori.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 38371
Data de Vencimento: 30/07/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 15.700.000,00	**Quantidade de ativos:** 15700
Data de Vencimento: 19/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Comprovação da aquisição das Participações, conforme definido no contrato de alienação fiduciária de participações.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Alienação Fiduciária de Participações: sobre as cotas do capital social da HBF Shopping Centers Administração Ltda. (HBFA) e do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário (FII) (iv) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: sobre os Direitos Creditórios (receitas operacionais do Shopping Ponta Negra - NOI, e remuneração da administração do Shopping Manaus - ADM) (v) Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 118
Volume na Data de Emissão: R$ 45.900.000,00	**Quantidade de ativos:** 45900
Data de Vencimento: 09/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As Obrigações Garantidas serão garantidas pela Alienação Fiduciária de Imóvel e pela Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 19/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iv) Fundos.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 109
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 30/08/2032	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: Matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente devidamente averbada no RGI; Apuração mensal da Razão Mínima, referente ao mês de dezembro de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre 100% das quotas da Fahl SPE Indaiatuba, representativas da totalidade de seu capital social; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula de nº (a) 139.084; (b) 139.080; (c) 139.081; (d) 139.056; (e) 139.057;e (f) 132.974 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de de Indaiatuba/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária de 47,5862% dos direitos creditórios da Fahl Spe Indaiatuba - Loteamento e Incorporação Imobiliária Ltda., decorrentes dos compromissos de venda e compra de lotes no empreendimento "Residencial Vila Fahl"; e (iv) Aval - Aval cedido por: (i) Mac Lucer Construções Ltda.; (ii) Plantio Participações e Negócios Ltda.; (iii) Iben Engenharia S.A; (iv) GPCI Empreendimentos e Participações Ltda.; (v) Célia Angela Benassi; (vi) Vírginia Lucia Benassi; (vii) Eduardo Militão Elias; (viii) Rodrigo Militão; (ix) Gabriel Fernandes de Souza; (x) Luiz Henrique Fernandes de Souza.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 119
Volume na Data de Emissão: R$ 25.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 25000
Data de Vencimento: 24/09/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 12,68% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por: (a) Gabriela Ruschel Michaelsen; (b) Guilherme Ruschel Michaelsen; e (c) Martha de Sottomaior Bifgnandi; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados pelas matrículas (a) 37.020; (b) 37.027; (c) 37.034; (d) 37.049; (e) 76.076; (f) 76.077; (g) 76.079; (h) 76.080; (i) 76.081 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Gramado/RS; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes dos recebíveis de arranjo de pagamento da HR Café Gramado Ltda.; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos Direitos Creditórios Cartões de Crédito, depositados na conta corrente nº	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

6080403-5, agência 001, junta ao Banco QI Sociedade de Crédito Direto S.A.; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 25/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 28/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: contrato de AF de ações registrado no RTD; Livro de registro de ações nominativas arquivado na Junta Comercial; contrato de cessão registrado no RTD.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 60.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 60000
Data de Vencimento: 30/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: contrato de AF de ações registrado no RTD; Livro de registro de ações nominativas arquivado na Junta Comercial; contrato de cessão registrado no RTD.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 120
Volume na Data de Emissão: R$ 53.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 53300
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Aval prestado por Avalistas PF (Daniel, Ricardo e Silvia) e Avalistas PJ (DRV L e Galli) (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (iii) Alienação Fiduciária de Quotas (iv) Cessão Fiduciária (v) Fundo de Reserva (vi) Fundo de Despesa	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 115
Volume na Data de Emissão: R$ 75.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 75000
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7226% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., representativas de 100% do seu capital social, de titularidade da Fulwood S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre imóvel objeto de matrícula nº 4.740 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu/SC; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 81% dos direitos creditórios decorrentes da Primeira Fase no "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica", celebrado entre a FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ebazar.com.br Ltda. e o Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda.; e (b) 81% de todos e	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

quaisquer direitos, ações e garantias atuais e futuros, sobre a conta escrow nº 0019, aberta na agência 026-752-6 do Banco Safra S.A. e de titularidade da FW10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 131
Volume na Data de Emissão: R$ 59.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 18/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - A operação conta com a alienação fiduciária em garantia de 07 (sete) futuras unidades autônomas de um empreendimento imobiliário de uso misto de propriedade da IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. Imóvel Alvo: Localizado na Rua Itacema, 396, Itaim Bibi, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 202.762 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. (Lojas 01, 03 e 05 e Conjuntos 71, 91, 111 e 131). (ii) Fiança - A IZP Itacema Empreendimentos Imobiliários S.A. também atua na qualidade de Fiadora e Garantidora da operação.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 27/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula (i) 169.711, (ii) 169.712 e (iii) 169.714 até 169.733 do 1º Ofício de Registro de	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda., de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., representativas de 100% do seu capital; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliário Ltda., decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas; (b) os direitos creditórios de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., decorrentes da cláusula 3.1 do Acordo de Investimento; (c) a Conta Escrow, conta corrente de nº 0073037, agência 16200 do Banco Safra S.A.; (d) todos os direitos detidos e a serem detidos na Conta Escrow; (e) a totalidade dos recursos decorrentes de aplicações financeiras; (v) Endosso dos Seguros - Endosso de Seguro de Obras e Seguro de Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias; e (vii) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos 3 meses seguintes e das Despesas Extraordinárias.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 135
Volume na Data de Emissão: R$ 118.778.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 118778
Data de Vencimento: 21/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: i) a alienação fiduciária correspondente a 365.459 (trezentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e cinquenta e nove) das quotas de emissão do seguinte fundo de investimento imobiliário: HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA; ii) a cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, correspondentes a 65% (sessenta e cinco por cento) dos direitos creditórios do Net Operating Income (NOI ou NOI Bauru), presentes e futuros, principais e acessórios, detidos ou que venham a ser detidos pela Devedora, pela exploração do imóvel	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

objeto da matrícula de nº 137.758, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru, Estado de São Paulo (Shopping Bauru); iii) a alienação fiduciária sobre a fração ideal correspondente a 65% (sessenta e cinco por cento) do Shopping Bauru (Fração Ideal? ou Imóvel Garantia), a ser constituída nos termos do ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças. iv) Fundo de Reserva; v) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 36.609.555,00	**Quantidade de ativos:** 36609555
Data de Vencimento: 20/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 26.369.000,00	**Quantidade de ativos:** 26369
Data de Vencimento: 21/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos - Alienação fiduciária sobre (a) 282.051 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (HPDP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (b) 1.969.834 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FLRP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (c) cessão fiduciária dos rendimentos decorrentes das quotas	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

alienadas fiduciariamente; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a Fração Ideal, representativa de 35% do imóvel registrado sobre a matrícula de nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 35% dos direitos creditórios decorrentes do Net Operating Income (Receita de Lucro Líquido) pela exploração do imóvel objeto de matrícula nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, apurados pela soma do resultado das operações de locação; (b) a remuneração por merchandising e uso do mall; (c) do resultado das operações de estacionamento; e (d) a totalidade dos valores decorrentes da exploração comercial do Shopping Bauru; (iv) Fundo de Despesas - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; e (v) Fundo de Reserva - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de eventual inadimplemento de obrigações da Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 139
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 29/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Sobejo): Prestador (Fiduciante): Santa Cruz Incorporação e Loteamento SPE Ltda. (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (SPEs): Prestador (Fiduciante): GPCI Empreendimentos e Participações Ltda. (a própria Emitente). (III) Aval Garantidores (Avalistas): Gabriel Fernandes de Souza e Luiz Henrique Fernandes de Souza. (IV) Fundos: Prestador: GPCI Empreendimentos e Participações Ltda.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 125.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 146
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 28/01/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Constituída sobre a propriedade superveniente de 16.860.505 ações da Devedora detidas pelo Fiador. (ii) Fiança: Prestada por Abrão Muszkat (Fiador), que atua como principal pagador em caráter solidário, renunciando ao benefício de ordem. (iii) Fundo de Despesas: Constituído na Conta do Patrimônio Separado no valor mínimo de R$ 16.797,21 para cobrir custos operacionais. (iv) Razão Mínima de Garantia: A Devedora deve manter as garantias representando, no mínimo, 100% do saldo devedor da CCB.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 130
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 20/02/2036	
Taxa de Juros: 11,05% do PRE.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 143
Volume na Data de Emissão: R$ 38.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 38000
Data de Vencimento: 21/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 30/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Avalista; (II) Fiança; (III) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (IV) Alienação De Imóvel; (V) Fundo de Reserva; e (VI) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 22
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 29/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da Sociedade, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 28-07-2025.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas das Sociedades; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reserva; (v) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 1.094.000,00	**Quantidade de ativos:** 1094
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 24
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 27/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel; (II) Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Cessão Fiduciária; e (IV) Aval.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 4.796.718,00	**Quantidade de ativos:** 4796718
Data de Vencimento: 25/08/2038	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do registro da alienação fiduciária em caráter superveniente nos imóveis de matrícula nº 264.246, 240.037 e 193.538.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 25
Volume na Data de Emissão: R$ 12.685.612,00	**Quantidade de ativos:** 12685612
Data de Vencimento: 20/11/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis constituída em cada Contrato de Empréstimo.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 8.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 8000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 16.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 16500000

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Data de Vencimento: 25/11/2038
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 66.516.000,00	**Quantidade de ativos:** 66516
Data de Vencimento: 15/04/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 12500
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 17.307.000,00	**Quantidade de ativos:** 17307
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Aval; (v) Fundo de Liquidez; e (vi) Fundo de Despesa.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 28
Volume na Data de Emissão: R$ 21.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 21500
Data de Vencimento: 05/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Série: 2	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000000
Data de Vencimento: 25/02/2039	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 44.640.000,00	**Quantidade de ativos:** 44640
Data de Vencimento: 06/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b) o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d)	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 14.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 14000000
Data de Vencimento: 20/02/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Retenção.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 43
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 12/09/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel I - sobre o imóvel objeto da matrícula n° 119.171 do 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel II - sobre os imóveis objetos das matrículas n° 196.558 e 197.272 do 9° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo/SP; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 4.150.815,00	**Quantidade de ativos:** 4150815

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Data de Vencimento: 20/03/2031
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 06/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,22% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 77
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 22/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Série: 2	**Emissão:** 84
Volume na Data de Emissão: R$ 36.300.000,00	**Quantidade de ativos:** 36300
Data de Vencimento: 04/02/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Fundo de Reserva 1; (ii) Fundo de Reserva 2; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Perdizes; (iv) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas - Mirandópolis; (v) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) Alienação Fiduciária de Ações com Condição Suspensiva; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas com Condição Suspensiva; e (viii) Fiança	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 20/09/2028	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 86
Volume na Data de Emissão: R$ 35.442.000,00	**Quantidade de ativos:** 35442
Data de Vencimento: 29/03/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação sobre imóvel registrado sobre matricula de nº 97.093 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro;	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - Cessão sobre o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% dos recebíveis, atuais e futuros, oriundos do Contrato de Locação que são, ou venham a ser, de titularidade da BM Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 55.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 55000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Relatório referente à destinação de recursos (30-01-2026);	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 5.339.000,00	**Quantidade de ativos:** 5339
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 27/02/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 100
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/11/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, por sua vez, são garantidos pelas (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis e pelas (ii) Apólices de Seguro.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 108
Volume na Data de Emissão: R$ 22.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 22500
Data de Vencimento: 27/02/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: Matrícula nº 262.592 com a Alienação Fiduciária do Imóvel devidamente averbada no 14º Registro de Imóveis de São Paulo.	
Garantias: Garantia: (i) - Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária sobre (a) 4.096.000 quotas de emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 64,626 do capital social da Sociedade, de titularidade da Paes & Gregori Ltda.; e (b) 2.242.000 quotas da emissão da PG 13 Empreendimento Imobiliário Ltda., representativa de 35,374% do capital social da Sociedade, de titularidade da Chequer Investimentos Ltda; (ii) Alienação	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel inscrito na matrícula nº 262.592 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária sobre (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento de pagamento de preço de aquisição decorrentes da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades vendidas do Empreendimento Ori - Praça da Árvore; e (b) a totalidade dos direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades em estoque do Empreendimento Ori - Praça da Árvore.; e (iv) Aval - Aval cedido por: (a) Paes & Gregori; (b) Ana Lucia Cassatella Paes; e (c) Nestor Granja Gregori.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 7.981.000,00	**Quantidade de ativos:** 7981
Data de Vencimento: 30/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 29/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMARAL, e (b) LAFA8 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ n° 13.783.481/0001-09; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% (cem por cento) das Quotas da LJ	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ n° 44.652.505/0001-06; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - obre o imóvel objeto da matrícula nº 2.116 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; (iv) Cessão e Promessa de Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) dos direitos creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que venham a ser firmados, incluindo-se o pagamento do preço de aquisição das Unidades do Empreendimento a serem comercializadas pelas Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos a serem estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Compra e Venda, na periodicidade a ser estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Compra e Venda, (b) dos direitos creditórios, presentes ou futuros, devidos pelos Sócios Participantes por força das SCPs Investidores, quer sejam SCPs Investidor presentes ou futuramente firmadas, englobando os valores principais, tais como integralização de capital, e respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, bem como (c) dos créditos de titularidade da Devedora decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária do Imóvel; (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000000
Data de Vencimento: 25/07/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 128
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 27/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido por EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre os imóveis de matrícula (i) 169.711, (ii) 169.712 e (iii) 169.714 até 169.733 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação fiduciária sobre as quotas da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimento Imobiliário Ltda., de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., representativas de 100% do seu capital; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da EP-I22 Cidade Jardim Empreendimentos Imobiliário Ltda., decorrentes da compra e venda das Unidades Autônomas; (b) os direitos creditórios de titularidade da E.P.O Empreendimentos, Participações e Obras Ltda., decorrentes da cláusula 3.1 do Acordo de Investimento; (c) a Conta Escrow, conta corrente de n° 0073037, agência 16200 do Banco Safra S.A.; (d) todos os direitos detidos e a serem detidos na Conta Escrow; (e) a totalidade dos recursos decorrentes de aplicações financeiras; (v) Endosso dos Seguros - Endosso de Seguro de Obras e Seguro de Responsabilidade Civil; (vi) Fundo de Reserva - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para cobrir transitoriamente o eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias; e (vii) Fundo de Despesas - Fundo cujos recursos poderão ser utilizados para custear o pagamento de Despesas Recorrentes referentes aos 3 meses seguintes e das Despesas Extraordinárias.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 132
Volume na Data de Emissão: R$ 9.152.389,00	**Quantidade de ativos:** 9152389
Data de Vencimento: 20/09/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 16% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 138
Volume na Data de Emissão: R$ 65.086.000,00	**Quantidade de ativos:** 65086
Data de Vencimento: 20/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Rendimentos - Alienação fiduciária sobre (a) 282.051 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Parque Dom Pedro Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada (HPDP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (b) 1.969.834 das quotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Hedge Floripa Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (FLRP11), de titularidade do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada; e (c) cessão fiduciária dos rendimentos decorrentes das quotas alienadas fiduciariamente; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação fiduciária sobre a Fração Ideal, representativa de 35% do imóvel registrado sobre a matrícula de nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Cessão fiduciária sobre (a) 35% dos direitos creditórios decorrentes do Net Operating Income (Receita de Lucro Líquido) pela exploração do imóvel objeto de matrícula nº 137.758 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, apurados pela soma do resultado das operações de locação; (b) a remuneração por merchandising e uso do mall; (c) do resultado das operações de estacionamento; e (d) a totalidade dos valores decorrentes da exploração comercial do Shopping Bauru; (iv) Fundo de Despesas - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; e (v) Fundo de Reserva - Fundo constituído na Conta Centralizadora, conta corrente nº 7060-9, agência 2419 do Banco Itaú Unibanco S.A., para o pagamento de eventual inadimplemento de	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

obrigações da Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 106
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Lojas; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Terrenos; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis - Unidades; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 12.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 125000000
Data de Vencimento: 25/10/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 4.058.000,00	**Quantidade de ativos:** 4058
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 1.673.195,31	**Quantidade de ativos:** 1673195
Data de Vencimento: 25/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 5.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 5500000
Data de Vencimento: 27/08/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Despesas; (ii) Fundo de Liquidez; (iii) Apólice de Seguros MIP - contratada ara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença; (iv) Apólice de Seguros DFI - contratadapara cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio,explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 57
Volume na Data de Emissão: R$ 299.649.000,00	**Quantidade de ativos:** 299649
Data de Vencimento: 15/04/2031	
Taxa de Juros: 101% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 05/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000000
Data de Vencimento: 26/11/2040	
Taxa de Juros: PRE + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 78
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis decorrente dos créditos imobiliários e (ii) Apólices de Seguro decorrentes dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 77

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 21/02/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Imóvel (Rivello Construtora) - Alienação Fiduciária de imóvel registrado sobre matrícula de nº 39.396 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Parnaíba/PI; (b) Alienação Fiduciária de Imóvel (Morros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 163.788; (ii) 163.787; e (iii) 16.386 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (c) Alienação Fiduciária de Imóvel (Marreiros) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrículas de nº (i) 6991; (ii) 7009; (iii) 7010; e (iv) 7076 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teresina/PI; (d) Alienação Fiduciária de Imóvel (Cidade Reserva) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 130.455 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (e) Alienação Fiduciária de Imóvel (Paradise) - Alienação Fiduciária de imóveis registrados sobre matrícula de nº (i) 169.162; e (ii) 169.163 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Teresina/PI; (f) Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Promessa de Direitos Creditórios - Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios pró soluto de titularidade das Fiduciantes no âmbito dos contratos de compra e venda celebrados entre as Fiduciantes e respectivos adquirentes descritos no Anexo II do Termo de Securitização. A presente garantia se encontra com seus efeitos suspensos, nos termos do Art. 125 do Código Civil, e somente passará a ser válida e eficaz: (i) Após a data de integralização dos CRI; (ii) Após de quitação das dívidas em favor da Inco Sociedade de Empréstimos Entre Pessoas S.A.; (iii) Após quitação das dívidas em favor da Red Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Real Lp; e (iv) Após quitação das dívidas em favor da LBA Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios; (g) Aval - Aval cedido por: (i) Marcelo Dallapicola Teixeira Contarato; e (ii) Luiza Lyrio Borgo Contarato.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 65.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 65600

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Data de Vencimento: 05/12/2029
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,03% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração e Relatório de Destinação dos Recursos, acompanhados dos documentos comprobatórios (2º semestre de 2024); - Matrículas dos Imóveis, objetos da Alienação Fiduciária, devidamente averbadas (Matrículas nº 104.551, 294.812, 457.065, 103.417, 105.878 e 78.532); - Relatório de Monitoramento (dezembro de 2024).
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora GAFISA S.A., inscrita no CNPJ n° 01.545.826/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre: (a) o imóvel objeto da matrícula n° 104.551 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ, (b) o imóvel objeto da matrícula n° 294.812 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (c) a fração ideal de 74,86% do imóvel objeto da matrícula n° 103.417 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (d) o imóvel objeto da matrícula n° 457.065 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, (e) os imóveis objetos das matrículas n° 105.878 e 78.532 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre 100% das quotas das Sociedades: (a) PLEWADES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.495.136/0001-55; (b) GAFISA SPE-137 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.531.513/0001-94; (c) SPE JARDIM BOTÂNICO 11 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 27.426.606/0001-40; (d) LÍRIO ROXO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.707.200/0001-66; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização, por meio da celebração de CVC, das Unidades, compreendendo todos e quaisquer créditos líquidos de comissões de vendas e tributos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, sendo certo que integrarão esta Cessão Fiduciária todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Recebíveis objetos da presente Cessão Fiduciária a conforme identificados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 8

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Volume na Data de Emissão: R$ 7.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 7000
Data de Vencimento: 03/06/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Garantia Fidejussória; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 5.339.000,00	**Quantidade de ativos:** 5339
Data de Vencimento: 15/01/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis identificados no Anexo I e Anexo IV do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (III) Alienação Fiduciária de Ações; (IV) Fundo de Reserva; (V) Alienação Fiduciária de Imóvel; (VI) Regime Fiduciário e	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Patrimônio Separado; (VII) Alienação Fiduciária de Imóveis - Escritórios; e (VIII) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 10.890.000,00	**Quantidade de ativos:** 10890
Data de Vencimento: 27/09/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,52% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 125
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/04/2042	
Taxa de Juros: PRE + 11,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,24% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 207.791.390,00	**Quantidade de ativos:** 20779139
Data de Vencimento: 20/04/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 140
Volume na Data de Emissão: R$ 1,00	**Quantidade de ativos:** 1
Data de Vencimento: 25/10/2042	
Taxa de Juros: 12,5% do PRE.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 450.000,00	**Quantidade de ativos:** 450
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 24.434.490,00	**Quantidade de ativos:** 24434490
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 58
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 05/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Ações - sobre a totalidade das ações detidas pela Fiduciante da (a) PLANTA INVESTIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.475.603/0001-18, (b) PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, (c) P. OPS HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 49.055.722/0001-32; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 70
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 29/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 98

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 14.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 14500
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 54
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 03/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) Construtora Ditolvo Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.766.736/0001-86; (b) Vaster Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ n° CNPJ nº 08.246.148/0001-12; (c) Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo; (d) Júlio Cesar da Silveira Lemos; (e) Renata Sitrângulo Ditolvo Pasqua; (f) Vinicius André Vieira Leite; e (g) Flávia Cristina Ribeiro Bianchini; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora (a) cede fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data, o domínio resolúvel e a posse indireta dos recebíveis decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento Alvo existentes na presente data, expressamente indicados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; assim como; (b) promete ceder e transferir fiduciariamente, em caráter irrevogável e irretratável, o domínio resolúvel e a posse indireta e direta dos futuros recebíveis decorrentes dos Contratos de Venda e Compra de Unidades do Empreendimento Alvo, compreendendo em qualquer cenário todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Devedora (o que incluirá eventuais recursos que venham a ser objeto de pré-pagamento e/ou multa e juros em caso de descumprimento pelos respectivos adquirentes e/ou eventual banco financiador, líquidos de corretagem e impostos sobre receita de venda) (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária das futuras unidades autônomas do Empreendimento Alvo Roc Panamby, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Alienação	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas 100% das quotas representativas do capital social da SW20 ITATUPÃ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no o CNPJ sob o nº 09.721.359/0001-22; (v) Fundo de Reserva;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 82
Volume na Data de Emissão: R$ 8.245.024,00	**Quantidade de ativos:** 8245024
Data de Vencimento: 20/01/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; e (v) Alienação Fiduciária de Imóvel decorrente dos contratos de compra e venda dos créditos imobiliários.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 4.149.000,00	**Quantidade de ativos:** 4149
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 45

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Volume na Data de Emissão: R$ 4.581.466,00	**Quantidade de ativos:** 4581466
Data de Vencimento: 25/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 5	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 18.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 18000
Data de Vencimento: 30/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 461.000,00	**Quantidade de ativos:** 461
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRI

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Série: 6	**Emissão:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 1.560.913,64	**Quantidade de ativos:** 1560914
Data de Vencimento: 25/05/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis constituídos em cada Contrato de Empréstimo; e (ii) Apólices de Seguro	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 6	**Emissão:** 98
Volume na Data de Emissão: R$ 11.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 11000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 7	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 8.937.000,00	**Quantidade de ativos:** 8937
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Ativo: CRI	
Série: 8	**Emissão:** 29
Volume na Data de Emissão: R$ 993.000,00	**Quantidade de ativos:** 993
Data de Vencimento: 20/01/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel constituída em cada contrato de empréstimo lastro sob cada imóvel. (II) Fundos de Despesa; (III) Fundos de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 19	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 18.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 18500
Data de Vencimento: 29/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança prestada pelos fiadores, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 33	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 70.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 70000
Data de Vencimento: 07/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Inadimplementos no período: Pendências: demonstrações financeiras da Sociedade de forma a demonstrar o valor patrimonial das Quotas Alienadas (31-03-2025)
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Recebíveis oriundo da comercialização das Unidades, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 236.918, registrado na Comarca de São Paulo/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas da Sociedade, conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de reserva; e (v) Aval prestado pelos Avalistas, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 38	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 15.027.855,94	**Quantidade de ativos:** 14851
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,36% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 39	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 1.807.095,41	**Quantidade de ativos:** 1579
Data de Vencimento: 18/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 26,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Ativo: CRI	
Série: 43	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 28/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação fiduciária; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Spartha e Celina Bezerra; (vii) Alienação Fiduciária das Unidades Autônomas; (viii) Cessão Fiduciária VGV Beija Flor; (ix) Cessão Fiduciária VGV Spartha; (x) Cessão Fiduciária VGV Celina Bezerra; (xi) Cessão Fiduciária Recebíveis SPEs.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 49	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 30/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 50	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 53	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 28.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 28000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 55	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 6.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 6000
Data de Vencimento: 27/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária de Sobejo; (iv) Alienação Fiduciárias de Quotas; (v) Fundo de Reserva; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 56	**Emissão:** 3

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 06/04/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 57	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 29.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 29000
Data de Vencimento: 30/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (v) os Fundos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 58	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 06/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva;	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 59	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 30/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRI	
Série: 60	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 3.638.000,00	**Quantidade de ativos:** 3638
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança prestada pelos fiadores, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos.	

Emissora: Companhia Provincia de Securitização	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.103.000,00	**Quantidade de ativos:** 21103
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval prestado pela LAAX Empreendimentos e Participações LTDA e pela Sra. Renata Sodré Viana Egreja Junqueira; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mercantis de compra e venda de Açúcar VHP; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 35.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 35000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes das CPR-F; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis cujas matrículas se encontram disponíveis no Anexo B dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mecantis de compra e venda de soja e/ou milho de declaração dos Fiduciantes.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 8
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 31/07/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da compra e venda de soja, listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva e; (iii) o Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes da CPR-F.	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 4
Volume na Data de Emissão: R$ 500.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 500000
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos dos contratos de venda de grãos celebrados entre a Cargill Agrícola S.A. e a Fiduciante; (ii) Fundo de Reserva e; (iii) Fiança prestada pela LANDCO ADMINISTRADORA DE BENS E IMÓVEIS S.A.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 07/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como Avalista: José Paulo Kraemer Salerno e Sinval Albino Neves Gressler. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente todos créditos líquidos que venham a ser titulados pela Cedente. oriundos da venda de contratos de compra e venda de grãos devidos. Além disso, cede a totalidades dos recursos depositados na conta bancaria mantida a ser constituída.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 05/04/2030	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista PADRÃO COMÉRCIO E INCORPORAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.815.684/0001-69; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos , os direitos sobre a Conta de Livre Movimentação, incluindo todos e quaisquer recursos creditados e/ou que venham a ser creditados em referida conta. (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 15
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 13/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) CRISTIANO SCHER, (b) ADRIANO JOSÉ BORGHETTI, (c) ANDRESSA NOAL BORGHETTI; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de soja identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como novos direitos creditórios que poderão ser cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 3.5.6.1 abaixo, oriundos de contratos celebrados entre os Devedores, na qualidade de compradores, e a Cedente Fiduciante, na qualidade de vendedora, sendo certo que o vencimento final de cada um dos Contratos de Compra e Venda deverá ser de no máximo 1 (um) ano contado da assinatura do respectivo contrato e, cumulativamente, no máximo, no 30º (trigésimo) dia (inclusive) anterior à data de pagamento subsequente da CPR-Financeira (b) (ii) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA
Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA
Securitizadoras

de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta vinculada).

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 10/04/2030	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MARINO JOSÉ FRANZ; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente Fiduciante, incluindo, mas sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora, oriundos de contratos de compra e venda de grãos identificados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária devidos por seus clientes elegíveis identificados no Anexo IV do presente instrumento, na qualidade de compradores, bem como novos direitos creditórios que poderão ser cedidos fiduciariamente, nos termos da Cláusula 3.5.7.1, oriundos de contratos celebrados entre os Devedores, na qualidade de compradores, e a Cedente Fiduciante, na qualidade de vendedora, sendo certo que o vencimento final de cada um dos Contratos de Compra e Venda deverá ser de no máximo 1 (um) ano contado da assinatura do respectivo contrato e, cumulativamente, no máximo, no 30º (trigésimo) dia (inclusive) anterior à data de pagamento subsequente do Termo de Emissão, (b) a totalidade dos recursos depositados na conta bancária de movimentação restrita mantida junto a determinada instituição financeira, de titularidade da Cedente Fiduciante (Conta Vinculada); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 16

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

Volume na Data de Emissão: R$ 85.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 85000
Data de Vencimento: 25/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis decorrentes de contratos de compra e venda de soja celebrados entre a cedente e os clientes elegíveis	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 17
Volume na Data de Emissão: R$ 112.656.000,00	**Quantidade de ativos:** 112656
Data de Vencimento: 05/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de verificação da cessão fiduciária referente ao mês de dezembro de 2025; - Escritura de Emissão registrado no RTD da cidade de Cuiabá, Mato Grosso - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no Cartório de RTD - Cópia das atas da Reunião de Sócios e da RCA, devidamente arquivadas perante a JUCEMAT, incluindo a aposição da chancela eletrônica da JUCEMAT.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária - Cessão Fiduciária de (a) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Fiagril Ltda oriundo dos contratos descritos no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária; (b) todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser recebidos pela Fiagril Ltda, em razão das cédulas de produto rural; (c) a totalidade dos recursos depositados em conta corrente de movimentação restrita nº 1052044454-0, agência nº 0001, mantida junto ao Banco Fitbank, oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios; (d) demais valores creditados, depositados, aplicados, investidos ou mantidos na Conta Vinculada; e (e) direitos principais e acessórios,	

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Autorregulação ANBIMA Agente Fiduciário
Autorregulação ANBIMA Securitizadoras

atuais ou futuros, relativos à conta vinculada. (ii) Fiança - Fiança cedida por: Dakang Fiagril Participações S.A.; e (iii) Fundo de Reserva

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 56.000,00	**Quantidade de ativos:** 56000
Data de Vencimento: 05/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (iii) Aval - Aval cedido por: (a) Agropecuária Ilmo da Cunha Ltda; (b) Isabel da Cunha; (c) Roberto Fredizzi; (d) Márcio da Cunha; e (e) Luciene Corado da Cunha.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 6
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 18,17% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pelos Avalistas, nos moldes das CPR-F; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis cujas matrículas se encontram disponíveis no Anexo B dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de relações mecantis de compra e venda de soja e/ou milho de declaração dos Fiduciantes.	

Emissora: COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO
Ativo: CRA

Docusign Envelope ID: ABA7D851-DFEE-47B0-A329-1143CE13D14E

Série: 2	**Emissão:** 9
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 07/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como Avalista: José Paulo Kraemer Salerno e Sinval Albino Neves Gressler. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente todos créditos líquidos que venham a ser titulados pela Cedente. oriundos da venda de contratos de compra e venda de grãos devidos. Além disso, cede a totalidades dos recursos depositados na conta bancaria mantida a ser constituída.	

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

NOTAS COMERCIAIS DAS DEVEDORAS E SEUS ADITAMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

TERMO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Celebrado entre

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Emitente das Notas Comerciais

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
como Titular das Notas Comerciais

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

e

EMÍLIO CAPRETZ NETO
como Avalistas

Datado de 24 de abril de 2026

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

TERMO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, em 4 (quatro) séries, da sua 9ª (nona) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), a ser composta por 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 71.200.000,00 (setenta e um milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), sendo que referidas Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(ii) os recursos líquidos a serem captados pela Emitente em função da Emissão das Notas Comerciais e no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas unicamente ao seu objeto social, dentro do curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(iii) as Notas Comerciais, a serem subscritas e integralizadas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) mediante a utilização de parte dos recursos financeiros do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), conferirão direito de crédito à Securitizadora em face da Emitente, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pela Emitente, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão (conforme abaixo definido), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais devidamente acrescido da Atualização Monetária (conforme definido abaixo) e dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias (conforme definido abaixo), os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iv) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá cédulas de créditos imobiliários fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* junto à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(v) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora devidamente habilitada para tanto, nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) neste contexto, as CCI servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação" e "Emissão dos CRI", respectivamente);

(vii) cada série de CRI será objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático (sendo a oferta de cada série denominada como "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");

(viii) em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo) e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(a) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Emitente, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(b) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, das unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Diamond Residencial*", em desenvolvimento pela Emitente no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel; e

(c) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

qualidade de fiduciária, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, os "Instrumentos de Garantias"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária;

(ix) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A celebração do presente Termo de Emissão, a realização da Emissão das Notas Comerciais e a participação da Emitente na Operação de Securitização foram autorizadas com base nas deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão"); e (iv) a participação da Emitente na Operação de Securitização.

1.2. Autorizações dos Avalistas.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

1.2.1. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base na autorização conferida aos representantes legais da Capretz Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7ª de seu contrato social, aprovado pelo 17º Instrumento Particular de Alteração e de Consolidação do Contrato Social, realizado em 29 de janeiro de 2026, o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.097.704/26-9 em 19 de fevereiro de 2026.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii" e "iii" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

1.3.2. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

1.3.2.1. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

1.3.2.2. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

2. REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na JUCESP. A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCESP, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, conforme legislação em vigor.

2.3. Escrituração.

2.3.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **OLIVEIRA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador das Notas Comerciais"), para realizar

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

os serviços de escrituração e registro das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação vigente.

2.3.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

2.3.3. O pagamento das Notas Comerciais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador das Notas Comerciais, uma vez que as Notas Comerciais não serão registradas na B3.

2.3.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.3.5. 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.

2.3.6. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, ficando sua integralização condicionada à prévia ou simultânea integralização dos CRI no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

3. OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 41.10-7-00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 68.10-2-01) do Empreendimento.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, localizado no Imóvel, conforme descrito no Anexo V ao presente Termo de Emissão, de acordo com cronograma indicativo previsto no Anexo IV ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar, no Empreendimento, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.2.1.3. A Emitente obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição (conforme abaixo definido), das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.2.1.5. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário analisará os Relatórios de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.7. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

3.2.1.8. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização, e mediante aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.2.1.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio periódico dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais, a Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento, nos termos deste Termo de Emissão, na condição de fiel depositária, e estará sujeita às penalidades legais em caso de descumprimento da obrigação aqui assumida.

3.2.2.2. Caberá à Emitente 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 à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

3.2.2.3. A Emitente se obriga, ainda, a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de Securitização de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.3. <u>Acompanhamento do Empreendimento</u>: Integram mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento e da venda das Unidades Autônomas os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.3.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, a Emitente deverá manter contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento ("Relatório de Medição").

3.3.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução do Empreendimento que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

3.3.2.1. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

3.3.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emitente ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

3.3.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Emitente ao *Servicer*, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Titular das Notas Comerciais até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para a Emitente.

3.3.5. Em linha com a Cláusula 3.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão, descritos na Cláusula 4.4 abaixo, até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.4. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.4.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.4 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.4.2. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular das Notas Comerciais, assim como a interpretação de qualquer disposição deste Termo de Emissão, deverá ser realizada em conjunto e em harmonia com o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", por meio do qual a **CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01, emitiu notas comerciais em favor da Securitizadora ("Termo de Emissão da SPE Trinity") (iii) os Instrumentos de Garantias; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; (viii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (ix) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (x) o prospecto da Oferta; (xi) a lâmina da Oferta; e (xii) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais, e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias reais: **(i)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária do Imóvel; e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos respectivos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. Observada a Condição Suspensiva prevista nos respectivos Instrumentos de Garantias, as garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

4.2.3. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Titular das Notas Comerciais em conjunto com a razão de garantia prevista no Termo de Emissão da SPE Trinity ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste Termo de Emissão, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

4.2.4. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

4.2.5. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, a Emitente deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade da Emitente ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais.

4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva Data de Aniversário, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da ocorrência ou decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular das Notas Comerciais.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular das Notas Comerciais contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular das Notas Comerciais.

4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Titular das Notas Comerciais.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular das Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.14. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.15. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.4. Fundos de Recursos.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de reserva comum entre a Emitente e a SPE Trinity, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais e das notas comerciais de emissão da SPE Trinity, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Trinity, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes.

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular das Notas Comerciais verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras (conforme definido no Termo de Securitização) e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.1.3. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4.1.4. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

exclusividade à Securitizadora, 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 Emitente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Emitente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

4.4.1.5. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de despesas comum entre a Emitente e a SPE Trinity, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e das notas comerciais de emissão da SPE Trinity, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Trinity, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade das Devedoras.

4.4.2.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

4.4.2.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

4.4.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a liberação no montante de R$ 26.650.000,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) ("1ª Liberação"), sendo que a 1ª Liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da 1ª Liberação (conforme definido abaixo) e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das notas comerciais da SPE Trinity, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Trinity, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

4.4.3.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da Emitente.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

4.4.3.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazo constantes na Cláusula 3.3.2. acima.

4.4.3.4. Após a realização da 1ª Liberação, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima.

4.4.3.5. Observada a Cláusula 4.4.3.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações.

4.4.3.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

4.4.3.7. A Emitente, individualmente ou em conjunto com a SPE Trinity, deverá transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII, o montante total de R$ 22.259.323,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.8. A Titular das Notas Comerciais considerará 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 para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

4.4.3.9. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

4.4.3.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Emitente, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

4.4.3.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Titular das Notas Comerciais após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

4.4.3.12. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

4.4.3.13. A Titular das Notas Comerciais poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais 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.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Titular das Notas Comerciais utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.4.4. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.4.5. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de custeio das obras do Empreendimento. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

4.4.6. <u>Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias</u>.

4.4.6.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.4.6.2. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.7. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 9ª (nona) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

5.2. Séries. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries").

5.3. Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) em suas respectivas Datas de Emissão, sendo 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série") e 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais da 4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série").

5.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 71.200.000,00 (setenta e um milhões e duzentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série e R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

5.6. Colocação Privada. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sendo subscritas e integralizadas, em sua totalidade, pela Titular das Notas Comerciais, sem

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Subscrição Parcial: Em caso de distribuição parcial dos CRI de cada série, nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá a reflexa subscrição parcial das Notas Comerciais da(s) respectiva(s) série(s), observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo"). Diante dessa hipótese, a Emitente e os Avalistas concordam em celebrar aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, para refletir o Valor Total da Emissão efetivamente subscrito, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

5.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador Líder e/ou da Securitizadora, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

5.7.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Emitente declara neste ato que empréstimos bancários ou adiantamentos para futuro aumento de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com distribuição parcial dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais recursos deverão ser obrigatoriamente destinados ao desenvolvimento e à construção do Empreendimento, conforme deverá ser comprovado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais fará a 1ª Liberação das Notas Comerciais em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e, cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da 1ª Liberação"):

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(xvii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Integralização, em montante, no mínimo ao equivalente ao valor da 1ª Liberação; e

(xviii) comprovação, pela Emitente, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36 ("Dívidas Onerosas"), processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.

5.8.2. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações de recursos subsequentes à 1ª Liberação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da 1ª Liberação, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da 1ª Liberação, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(vii) comprovação, pela Emitente, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas.

5.8.3. Condição Resolutiva: Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da 1ª Liberação não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será 24 de abril de 2026 ("Data de Emissão").

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, (a) as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 17 de abril de 2031; (b) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.820 (mil oitocentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18 de abril de 2031; (c) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 22 de abril de 2031; e (d) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 23 de abril de 2031 (cada uma, uma "Data de Vencimento"), conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais).

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. São emitidas, nos termos deste Termo de Emissão, 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, assim divididas entre as Séries: (i) 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais da 4ª Série.

6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas privadamente, mediante formalização deste Termo de Emissão, e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

integralizadas à vista, com recursos do Patrimônio Separado, em cada Data de Integralização da respectiva série de CRI, em moeda corrente nacional, (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; e (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização") , observado que, do Preço de Integralização, poderá ser descontado o montante destinado aos Fundos de Recursos e ao cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo admitido 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária").

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Aniversário da respectiva série, ou da data da última amortização

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de março, será utilizado o número índice do IPCA do mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(v) "Período de Capitalização" significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos deste Termo de Emissão); e

(vi) "Data de Aniversário" significa cada data de aniversário das Notas Comerciais, conforme Anexo I deste Termo de Emissão.

6.8.1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial será aplicado a este Termo de Emissão.

6.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.8.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.8 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série.

6.9. Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios").

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%	11,0000
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%	10,9500
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%	10,9000
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%	10,8500

6.9.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$\boldsymbol{J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 6.9 acima; e

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

Excepcionalmente (i) na primeira Data de Aniversário, deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devido um prêmio equivalente ao produtório do "Fator Juros" de 2 (dois) dias úteis, e (ii) na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) dias úteis, calculado *pro rata temporis*.

6.10. Amortização das Notas Comerciais. O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo I, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

AMi = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNa = Conforme definido acima;

TAi = taxa de amortização das Notas Comerciais, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo I.

6.10.1. Todos os pagamentos devidos pela Emitente à Titular das Notas Comerciais deverão ocorrer nas respectivas Datas de Aniversário previstas ou determinadas no presente Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

6.11. Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do presente Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicada no Anexo I do presente Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular das Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta corrente nº 97209-2, agência 2419, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.

6.15. 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

o valor em atraso; e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

7. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso nesta Cláusula 7.1 e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

PRÊMIO	PRAZO
2% (dois por cento)	Até 16 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 16 de abril de 2027 (exclusive) a 18 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 18 de outubro 2028 (exclusive).

7.1.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.1.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.3. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.7 abaixo, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na conta corrente nº 3978132-2, na agência 0001, da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05.402-500, de titularidade da Emitente, mas de movimentação exclusiva da Securitizadora ("Conta Vinculada" e "QI Tech", respectivamente) e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

pro rata die ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.3.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.4 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.4 acima, a Emitente deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

7.3.3. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.4. Adicionalmente, em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

7.4.1. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para a Emitente, na conta corrente nº 7148-X, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da Emitente ("Conta da Emitente"), no montante equivalente a 6% (seis por cento) para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para a Emitente, na Conta da Emitente, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a Emitente, na Conta da Emitente, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. A Titular das Notas Comerciais, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas,

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

(ix) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se a Emitente e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais SPE Trinity.

8.1.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(ii) redução do capital social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, observada a Condição Suspensiva prevista nos respectivos Instrumentos de Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Emitente e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

(xvii) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15 acima.

8.3.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.4. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão.

8.4.1. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.4.2. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se obrigam, individualmente, a:

(i) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva ocorrência, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

(ii) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas da Titular das Notas Comerciais sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iii) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária do Imóvel), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

(iv) enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento pela Emitente;

(v) em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ciência, informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vi) disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente;

(vii) em relação à Capretz Empreendimentos, a partir do exercício social de 2026, contratar um Auditor Independente Autorizado para a elaboração de suas demonstrações financeiras, bem como enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de tais demonstrações financeiras elaborados pelo Auditor Independente Autorizado. Para fins deste Termo de Emissão, "Auditor Independente Autorizado" significa qualquer das seguintes empresas: (a) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (b) PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda.; (c) Ernst Young Auditores Independentes SS Ltda.; (d) KPMG Auditores Independentes Ltda.; (e) BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples Limitada; (f) Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; e (g) Forvis Mazars, ou as respectivas sucessoras;

(viii) não ceder, transferir ou, de qualquer outra forma, alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(x) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e/ou com os Instrumentos de Garantia;

(xi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

(xiii) contratar e manter contratados, às suas expensas, através do Patrimônio Separado ou diretamente, em caso de insuficiência de recursos neste último, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) Agente Fiduciário; (b) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; (c) o Escriturador das Notas

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Comerciais; e (d)demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

(xiv) manter válidas e regulares todas as outorgas, alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xv) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

(xvi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

(xvii) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

(xviii) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados no item (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (x) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; e (y) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão;

(b) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e Resolução CVM 60;

(c) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou em prazo menor caso assim estabelecido pela B3;

(xix) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com o previsto neste Termo de Emissão;

(xx) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxi) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xxii) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

(xxiv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxv) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem;

(xxvi) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais, em periodicidade mensal: (a) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (b) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento;

(xxvii) não efetuar a venda das Unidades Autônomas por menos de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) o valor do m²; e

(xxviii) não permitir um atraso físico-financeiro superior a 10% (dez por cento) no estágio das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição de Obras.

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como não podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

(i) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

(ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iii) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

(iv) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1. A Emitente deve conduzir seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter, instituir e manter, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular das Notas Comerciais detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (i) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo em seu nome, ou em nome da Titular das Notas Comerciais para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar claro em todas as suas transações em nome da Titular das Notas Comerciais, que a Titular das Notas Comerciais exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular das Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

(iv) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento, pela Emitente, de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

(vi) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

(vii) está cumprindo, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

(viii) o presente Termo de Emissão, os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(ix) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(x) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xii) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xiv) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;

(xvi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xviii) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2025 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

(xix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xx) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xxii) o Empreendimento tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

(xxiii) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas;

(xxiv) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais; e

(xxv) está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis da Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, que:

(i) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

(ii) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(iii) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iv) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

(vi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, com exceção de eventuais débitos tributários municipais não transferidos pelos respectivos adquirentes de unidades comercializadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas de determinados empreendimentos;

(vii) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(viii) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(ix) estão aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Capretz Empreendimentos; 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, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.3. A Emitente, por si e por suas afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários por situação irregular vinculada à Emitente, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Titular das Notas Comerciais do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Titular das Notas Comerciais na defesa dos direitos do patrimônio separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Titular das Notas Comerciais ou contra ele intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Titular das Notas Comerciais em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Titular das Notas Comerciais.

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

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais enquanto a Titular das Notas Comerciais detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar conforme a orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais:

Para a Emitente:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

Para a Titular das Notas Comerciais:
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Para os Avalistas:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.1.4. Comunicações e Autorização para Inclusão da EQI. A Emitente autoriza expressamente a Securitizadora a incluir a EQI em todas as comunicações, notificações, avisos e trocas de informações relacionadas à presente emissão, bem como aos documentos e operações dela decorrentes, incluindo, mas não se limitando a correspondências eletrônicas, ofícios, notificações extrajudiciais, relatórios de acompanhamento e demais interações com as partes envolvidas na Operação de Securitização.

12.1.5. A Emitente reconhece que a EQI não é parte deste instrumento, sendo sua inclusão nas comunicações realizada unicamente em razão da presente autorização específica, para fins de acompanhamento da operação, sem que tal participação implique qualquer direito, obrigação, responsabilidade ou ingerência sobre os atos, decisões ou deliberações da Securitizadora ou da Emitente.

12.1.6. A Emitente obriga-se a assegurar que a EQI manterá estrito sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e comunicações que venha a receber em decorrência desta autorização, utilizando-as exclusivamente para fins de acompanhamento da operação, sendo vedada sua divulgação a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Emitente.

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, no contexto de uma operação de securitização de recebíveis, na forma da Lei n. 14.430, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

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

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.12.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

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

12.14. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.15. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.16. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

12.16.1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.16.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão em até 10 (dez Dias Úteis ou no prazo exigido por lei, autoridade governamental ou órgão regulador.

12.17. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos previstos no presente instrumento.

12.18. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.19. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.20. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.20.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.20.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Termo de Emissão eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 24 de abril de 2026

(As assinaturas seguem na próxima página.)

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(Página de assinaturas do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

DocuSigned by:
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:17 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
028C483E87FA49A...

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETICIA VIANA RUFINO:33230036800
CPF: 33230036800
Hora de assinatura: 24/04/2026 | 12:48:48 PDT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
1BEB1DF037741F...

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:26 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

EMÍLIO CAPRETZ NETO

DocuSigned by:
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:34 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR

CPF: 326.279.528-38

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim
42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	17/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	18/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	22/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 4ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	23/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, dos auditores independentes da Titular das Notas Comerciais e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular das Notas Comerciais seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra,

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(h) 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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 Emitente, 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, à Securitizadora e à Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente ou pela 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; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 Emitente e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Emitente, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$12.000,00 (doze 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) 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

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

(iv) Remuneração do 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$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas mensais de R$400,00 (quatrocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 do subitem 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 das Notas Comerciais, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

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 para:

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

(viii) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

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

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

(xii) 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;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

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

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

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

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

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

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

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxi) 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 Emitente.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

(As tabelas de despesas seguem nas próximas páginas. Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

*(Esta página é parte integrante do **Anexo II** do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)*

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.868.934,95	0,00%	R$ 1.868.934,95
Estruturação e Distribuição 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.461.602,97	0,00%	R$ 1.461.602,97
Estruturação e Distribuição 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.389.720,86	0,00%	R$ 1.389.720,86
Estruturação e Distribuição 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.907.272,07	0,00%	R$ 1.907.272,07
Estruturação e Distribuição 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.749.131,42	0,00%	R$ 1.749.131,42
Sucesso 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 377.702,70	0,00%	R$ 377.702,70
Sucesso 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 266.531,53	0,00%	R$ 266.531,53
Sucesso 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 135.855,86	0,00%	R$ 135.855,86
Sucesso 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 141.630,63	0,00%	R$ 141.630,63
Sucesso 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 194.009,01	0,00%	R$ 194.009,01
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 200.000,00	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67
Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo - 2 Contas	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
				TOTAL	**R$ 10.125.306,41**

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20
Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 52. 941,55**

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos /etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.862 / 2º RGI de Rio Claro/ SP	Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Valor Total da Oferta	R$ [•]

Atenciosamente,

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

						(R$) (E = C – D)	**conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	
Diamond Residencial	Construção do empreendimento	77.061.414,97	11.845.595,33	65.215.819,64	21.193.101,37	44.022.718,27	71.200.000,00	40,73%

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal 2026**	**2º semestre fiscal 2026**	**1º semestre fiscal 2027**	**2º semestre fiscal 2027**	**1º semestre fiscal 2028**	**2º semestre fiscal 2028**	**1º semestre fiscal 2029**	**2º semestre fiscal 2029**	**1º semestre fiscal 2030**	**2º semestre fiscal 2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Diamond Residencial		2.938,06	23.387,87	24.780,30	14.109,60	0	0	0	0	0	0

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$15.072.102,49

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

01 a 12 de 2024	R$28.991.617,08
01 a 12 de 2025	R$19.578.296,58
Total	R$63.642.016,15

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

EMPREENDIMENTO

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	R$71.200.000,00	40,73%	N/A	Não

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"); **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Capretz Empreendimentos"); **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas"), neste ato, ***DECLARAM***, para os devidos fins, no âmbito das obrigações assumidas no *"Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado, em 24 de abril de 2026, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Titular das Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), bem como nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), que :

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) foram fornecidos, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

(ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado descritos no Termo de Emissão;

(iii) não ocorreu qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação, e se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação;

(iv) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(v) não ocorreu alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(vi) não ocorreram alterações no setor de atuação do Emitente e da Capretz Empreendimentos ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(vii) não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto da Emitente e da Capretz Empreendimentos;

(viii) não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, pela Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ix) foram cumpridos, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(x) inexiste superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção"); e

(xi) não ocorreu a indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo/SP, [=]

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO VII

Mês	Total (R$)
mai-26	R$ 218.746,00
jun-26	R$ 133.838,00
jul-26	R$ 133.838,00
ago-26	R$ 125.826,00
set-26	R$ 209.162,00
out-26	R$ 243.599,00
nov-26	R$ 481.209,00
dez-26	R$ 515.901,00
jan-27	R$ 441.943,00
fev-27	R$ 441.943,00
mar-27	R$ 455.434,00
abr-27	R$ 455.434,00
mai-27	R$ 499.722,00
jun-27	R$ 499.722,00
jul-27	R$ 464.320,00
ago-27	R$ 476.566,00
set-27	R$ 395.307,00
out-27	R$ 463.578,00
nov-27	R$ 463.578,00
dez-27	R$ 463.578,00
jan-28	R$ 463.578,00
fev-28	R$ 572.700,00
mar-28	R$ 594.127,00
abr-28	R$ 655.174,00
mai-28	R$ 799.608,00
jun-28	R$ 590.042,00
jul-28	R$ 564.655,00
ago-28	R$ 490.837,00
set-28	R$ 1.692.449,00
out-28	R$ 1.696.450,00
nov-28	R$ 1.716.691,00
dez-28	R$ 1.663.914,00
jan-29	R$ 1.578.181,00
fev-29	R$ 1.597.673,00
Total	R$ 22.259.323,00

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 24 de abril de 2026, as Partes celebraram o "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Emissão");

(ii) as Partes desejam alterar as Cláusulas 4.4.3, 4.4.3.4, 5.8.1, 5.8.2 e 5.8.3 do Termo de Emissão, na forma prevista abaixo;

(iii) os CRI não ainda não foram subscritos e integralizados e, portanto, não dependem de aprovação prévia dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão); e

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

RESOLVEM firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Aditamento"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

I. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Emissão; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

II. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar as Cláusulas 4.4.3, 4.4.3.4, 5.8.1, 5.8.2 e 5.8.3, as quais passarão a viger da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

"4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado, com o recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após ***(i)*** *a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão,* ***(ii)*** *a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e* ***(iii)*** *a liberação no montante de R$ 26.650.000,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), em uma ou mais datas/parcelas, observado o montante de CRI efetivamente integralizado, sendo que esta liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial (conforme definido abaixo) em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das notas comerciais da SPE Trinity, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Trinity, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.*

[...]

4.4.3.4. Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 4.4.3 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima."

"5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais poderá realizar liberações parciais de tempos em tempos, em qualquer momento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado a retenção das despesas iniciais, o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e, cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da Liberação Inicial"):

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("Legal Opinion") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da Legal Opinion final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de due diligence 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e ao UK Bribery Act de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(xvii) integralização no montante de R$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) das Notas Comerciais SPE Trinity;

(xviii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial; e

(xix) comprovação, pela Emitente, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36 ("Dívidas Onerosas"), processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.

5.8.2 A Titular das Notas Comerciais fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação Inicial, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(vii) comprovação, pela Emitente, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas.

5.8.3. <u>Condição Resolutiva:</u> Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da Liberação Inicial não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização."

2.2. Por fim, as Partes resolvem alterar o Anexo II do Termo de Emissão para alterar a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, a qual passará a viger na forma prevista abaixo e, consequentemente alterar a tabela de despesas iniciais (*Flat*):

"(vii) <u>Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais.</u> O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;"

III. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. O Termo de Emissão passará a vigorar na forma consolidada que integra o Anexo A ao presente Aditamento.

IV. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários

4.2. As obrigações assumidas no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

4.3. Assinatura Digital: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Aditamento por meio digital, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Aditamento. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

daquele indicado neste Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

V. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 04 de maio de 2026

(As assinaturas seguem na próxima página.)

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 04 de maio de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

DocuSigned by
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:12 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Assinado por: DANIELE MARQUES NUNES
CPF: 00779450000
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:33:46 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3

Nome: Daniele Marques Nunes
Cargo: Diretora

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:30 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
02BC883E87FA49A...

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

EMÍLIO CAPRETZ NETO

DocuSigned by
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:21 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
02BC883E87FA49A...

CPF: 326.279.528-38

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO A

(Este anexo é parte integrante do "Primeiro Aditamento ao Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 04 de maio de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DA 9ª (NONA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 4 (QUATRO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, em 4 (quatro) séries, da sua 9ª (nona) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), a ser composta por 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 71.200.000,00 (setenta e um milhões e duzentos mil reais) na Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), sendo que referidas Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(ii) os recursos líquidos a serem captados pela Emitente em função da Emissão das Notas Comerciais e no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas unicamente ao seu objeto social, dentro do curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(iii) as Notas Comerciais, a serem subscritas e integralizadas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) mediante a utilização de parte dos recursos financeiros do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), conferirão direito de crédito à Securitizadora em face da Emitente, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pela Emitente, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão (conforme abaixo definido), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais devidamente acrescido da Atualização Monetária (conforme definido abaixo) e dos Juros Remuneratórios

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(conforme definido abaixo), que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias (conforme definido abaixo), os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(iv) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá cédulas de créditos imobiliários fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* junto à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(v) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora devidamente habilitada para tanto, nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) neste contexto, as CCI servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação" e "Emissão dos CRI", respectivamente);

(vii) cada série de CRI será objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático (sendo a oferta de cada série denominada como "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");

(viii) em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo) e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(a) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Emitente, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(b) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 3.862, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rio Claro/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, das unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Diamond Residencial*", em desenvolvimento pela Emitente no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel; e

(c) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, Sob Condição Suspensiva, e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, os "Instrumentos de Garantias"), observada a Condição Suspensiva prevista no Contrato de Cessão Fiduciária;

(ix) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A celebração do presente Termo de Emissão, a realização da Emissão das Notas Comerciais e a participação da Emitente na Operação de Securitização foram autorizadas com base nas deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão"); e (iv) a participação da Emitente na Operação de Securitização.

1.2. Autorizações dos Avalistas.

1.2.1. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base na autorização conferida aos representantes legais da Capretz Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7ª de seu contrato social, aprovado pelo 17º Instrumento Particular de Alteração e de Consolidação do Contrato Social, realizado em 29 de janeiro de 2026, o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.097.704/26-9 em 19 de fevereiro de 2026.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii" e "iii" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

1.3.2. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

1.3.2.1. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

1.3.2.2. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

2. REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na JUCESP. A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCESP, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, conforme legislação em vigor.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

2.3. Escrituração.

2.3.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **OLIVEIRA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador das Notas Comerciais"), para realizar os serviços de escrituração e registro das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação vigente.

2.3.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

2.3.3. O pagamento das Notas Comerciais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador das Notas Comerciais, uma vez que as Notas Comerciais não serão registradas na B3.

2.3.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.3.5. 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.

2.3.6. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, ficando sua integralização condicionada à prévia ou simultânea integralização dos CRI no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

3. OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 41.10-7-00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 68.10-2-01) do Empreendimento.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, localizado no Imóvel, conforme descrito no Anexo V ao presente Termo de Emissão, de acordo com cronograma indicativo previsto no Anexo IV ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar, no Empreendimento, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.2.1.3. A Emitente obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição (conforme abaixo definido), das notas fiscais e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

3.2.1.5. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário analisará os Relatórios de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.7. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

3.2.1.8. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização, e mediante aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização.

3.2.1.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio periódico dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais, a Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento, nos termos deste Termo de Emissão, na condição de fiel depositária, e estará sujeita às penalidades legais em caso de descumprimento da obrigação aqui assumida.

3.2.2.2. Caberá à Emitente 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 à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

3.2.2.3. A Emitente se obriga, ainda, a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de Securitização de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.3. Acompanhamento do Empreendimento: Integram mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento e da venda das Unidades Autônomas os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

3.3.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, a Emitente deverá manter contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento ("Relatório de Medição").

3.3.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução do Empreendimento que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

3.3.2.1. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

3.3.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emitente ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

3.3.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Emitente ao *Servicer*, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Titular das Notas Comerciais até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para a Emitente.

3.3.5. Em linha com a Cláusula 3.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão, descritos na Cláusula 4.4 abaixo, até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

3.4. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.4.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.4 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.4.2. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular das Notas Comerciais, assim como a interpretação de qualquer disposição deste Termo de Emissão, deverá ser realizada em conjunto e em harmonia com o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda*", por meio do qual a **CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 53.851.971/0001-01, emitiu notas comerciais em favor da Securitizadora ("Termo de Emissão da SPE Trinity") (iii) os Instrumentos de Garantias; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; (viii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (ix) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (x) o prospecto da Oferta; (xi) a lâmina da Oferta; e (xii) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais, e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias reais: **(i)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária do Imóvel; e **(iii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos respectivos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. Observada a Condição Suspensiva prevista nos respectivos Instrumentos de Garantias, as garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

4.2.3. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Titular das Notas Comerciais em conjunto com a razão de garantia prevista no Termo de Emissão da SPE Trinity ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste Termo de Emissão, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

4.2.4. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

4.2.5. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, a Emitente deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade da Emitente ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais.

4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva Data de Aniversário, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da ocorrência ou decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular das Notas Comerciais.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, se assim desejar, habilitar

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular das Notas Comerciais contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular das Notas Comerciais.

4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Titular das Notas Comerciais.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular das Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.14. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.15. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.4. Fundos de Recursos.

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de reserva comum entre a Emitente e a SPE Trinity, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais e das notas comerciais de emissão da SPE Trinity, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Trinity, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes.

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular das Notas Comerciais verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras (conforme definido no Termo de Securitização) e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.1.3. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.4.1.4. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo 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 Emitente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Emitente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

4.4.1.5. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de despesas comum entre a Emitente e a SPE Trinity, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e das notas comerciais de emissão da SPE Trinity, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Trinity, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade das Devedoras.

4.4.2.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

4.4.2.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

4.4.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado, com o recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a liberação no montante de R$ 26.650.000,00 (vinte e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), em uma ou mais datas/parcelas, observado o montante de CRI efetivamente integralizado, sendo que esta liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial (conforme definido abaixo) em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

notas comerciais da SPE Trinity, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Trinity, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

4.4.3.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da Emitente.

4.4.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

4.4.3.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazo constantes na Cláusula 3.3.2. acima.

4.4.3.4. Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 4.4.3 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima.

4.4.3.5. Observada a Cláusula 4.4.3.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações.

4.4.3.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

4.4.3.7. A Emitente, individualmente ou em conjunto com a SPE Trinity, deverá transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII, o montante total de R$ 22.259.323,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

4.4.3.8. A Titular das Notas Comerciais considerará 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 para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

4.4.3.9. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

4.4.3.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Emitente, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

4.4.3.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Titular das Notas Comerciais após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

4.4.3.12. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.4.3.13. A Titular das Notas Comerciais poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais 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.

4.4.3.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Titular das Notas Comerciais utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.4.4. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.4.5. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de custeio das obras do Empreendimento. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

4.4.6. <u>Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias</u>.

4.4.6.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.4.6.2. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

4.4.7. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 9ª (nona) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

5.2. Séries. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries (em conjunto, "Séries").

5.3. Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) em suas respectivas Datas de Emissão, sendo 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série") e 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais da 4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série").

5.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 71.200.000,00 (setenta e um milhões e duzentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 27.500.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) referente as Notas

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Comerciais da 3ª Série e R$ 17.700.000,00 (dezessete milhões e setecentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

5.6. Colocação Privada. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sendo subscritas e integralizadas, em sua totalidade, pela Titular das Notas Comerciais, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Subscrição Parcial: Em caso de distribuição parcial dos CRI de cada série, nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá a reflexa subscrição parcial das Notas Comerciais da(s) respectiva(s) série(s), observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo"). Diante dessa hipótese, a Emitente e os Avalistas concordam em celebrar aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, para refletir o Valor Total da Emissão efetivamente subscrito, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

5.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador Líder e/ou da Securitizadora, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

5.7.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Emitente declara neste ato que empréstimos bancários ou adiantamentos para futuro aumento de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com distribuição parcial dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais recursos deverão ser obrigatoriamente destinados ao desenvolvimento e à construção do Empreendimento, conforme deverá ser comprovado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais poderá realizar liberações parciais de tempos em tempos, em qualquer momento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado a retenção das despesas iniciais, o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da Liberação Inicial"):

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(xvii) integralização no montante de R$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) das Notas Comerciais SPE Trinity;

(xviii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial; e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xix) comprovação, pela Emitente, do envio de comunicação de intenção do pagamento antecipado das dívidas constituídas em favor do Avanti Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, inscrito no CNPJ sob o nº 38.168.015/0001-36 ("Dívidas Onerosas"), processado de acordo com os documentos e normas aplicáveis.

5.8.2. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação Inicial, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês;

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente; e

(vii) comprovação, pela Emitente, do pagamento antecipado das Dívidas Onerosas.

5.8.3. Condição Resolutiva: Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da Liberação Inicial não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será 24 de abril de 2026 ("Data de Emissão").

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, (a) as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 17 de abril de 2031; (b) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.820 (mil oitocentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18 de abril de 2031; (c) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 22 de abril de 2031; e (d) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 23 de abril de 2031 (cada uma, uma "Data de Vencimento"), conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais).

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. São emitidas, nos termos deste Termo de Emissão, 71.200 (setenta e uma mil e duzentas) Notas Comerciais, assim divididas entre as Séries: (i) 27.500 (vinte e sete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 13.000 (treze mil) Notas Comerciais da 3ª Série; e (iv) 17.700 (dezessete mil e setecentas) Notas Comerciais da 4ª Série.

6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas privadamente, mediante formalização deste Termo de Emissão, e integralizadas à vista, com recursos do Patrimônio Separado, em cada Data de Integralização da respectiva série de CRI, em moeda corrente nacional, (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; e (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização") , observado que, do Preço de Integralização, poderá ser descontado o montante destinado aos Fundos de Recursos e ao cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo admitido 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária").

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Aniversário da respectiva série, ou da data da última amortização dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de março, será utilizado o número índice do IPCA do mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(v) "Período de Capitalização" significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos deste Termo de Emissão); e

(vi) "Data de Aniversário" significa cada data de aniversário das Notas Comerciais, conforme Anexo I deste Termo de Emissão.

6.8.1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial será aplicado a este Termo de Emissão.

6.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.8.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.8 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série.

6.9. Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios").

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%	11,0000
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%	10,9500
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%	10,9000
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%	10,8500

6.9.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$\boldsymbol{J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

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

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 6.9 acima; e

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

Excepcionalmente (i) na primeira Data de Aniversário, deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devido um prêmio equivalente ao produtório do "Fator Juros" de 2 (dois) dias úteis, e (ii) na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) dias úteis, calculado *pro rata temporis*.

6.10. Amortização das Notas Comerciais. O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo I, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

AMi = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

VNa = Conforme definido acima;

TAi = taxa de amortização das Notas Comerciais, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo I.

6.10.1. Todos os pagamentos devidos pela Emitente à Titular das Notas Comerciais deverão ocorrer nas respectivas Datas de Aniversário previstas ou determinadas no presente Termo de Emissão.

6.11. Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do presente Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicada no Anexo I do presente Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular das Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta corrente nº 97209-2, agência 2419, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da B3, bem como com relação a outras

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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.

6.15. 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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 ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

7. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso nesta Cláusula 7.1 e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

PRÊMIO	PRAZO
2% (dois por cento)	Até 16 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 16 de abril de 2027 (exclusive) a 18 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 18 de outubro 2028 (exclusive).

7.1.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.1.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.3. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.7 abaixo, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na conta corrente nº 3978132-2, na agência 0001, da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

E, Pinheiros, CEP 05.402-500, de titularidade da Emitente, mas de movimentação exclusiva da Securitizadora ("Conta Vinculada" e "QI Tech", respectivamente) e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.3.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.4 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.4 acima, a Emitente deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

7.3.3. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.4. Adicionalmente, em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

7.4.1. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para a Emitente, na conta corrente nº 7148-X, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da Emitente ("Conta da Emitente"), no montante equivalente a 6% (seis por cento) para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para a Emitente, na Conta da Emitente, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a Emitente, na Conta da Emitente, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. A Titular das Notas Comerciais, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

(ix) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se a Emitente e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais SPE Trinity.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

8.1.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(ii) redução do capital social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, observada a Condição Suspensiva prevista nos respectivos Instrumentos de Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Emitente e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação em Assembleia

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xvii) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15 acima.

8.3.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.4. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

8.4.1. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.4.2. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se obrigam, individualmente, a:

(i) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva ocorrência, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

(ii) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas da Titular das Notas Comerciais sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

(iii) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária do Imóvel), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

(iv) enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento pela Emitente;

(v) em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ciência, informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

(vi) disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente;

(vii) em relação à Capretz Empreendimentos, a partir do exercício social de 2026, contratar um Auditor Independente Autorizado para a elaboração de suas demonstrações financeiras, bem como enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de tais demonstrações financeiras elaborados pelo Auditor Independente Autorizado. Para fins deste Termo de Emissão, "Auditor Independente Autorizado" significa qualquer das seguintes empresas: (a) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (b) PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda.; (c) Ernst Young Auditores Independentes SS Ltda.; (d) KPMG Auditores Independentes Ltda.; (e) BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples Limitada; (f) Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; e (g) Forvis Mazars, ou as respectivas sucessoras;

(viii) não ceder, transferir ou, de qualquer outra forma, alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(x) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e/ou com os Instrumentos de Garantia;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

(xiii) contratar e manter contratados, às suas expensas, através do Patrimônio Separado ou diretamente, em caso de insuficiência de recursos neste último, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) Agente Fiduciário; (b) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; (c) o Escriturador das Notas Comerciais; e (d)demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

(xiv) manter válidas e regulares todas as outorgas, alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xv) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

(xvi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

(xvii) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

(xviii) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados no item (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (x) que permanecem válidas as disposições contidas neste

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Termo de Emissão; e (y) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão;

(b) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e Resolução CVM 60;

(c) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou em prazo menor caso assim estabelecido pela B3;

(xix) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com o previsto neste Termo de Emissão;

(xx) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxi) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xxii) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xxiii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

(xxiv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxv) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem;

(xxvi) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais, em periodicidade mensal: (a) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (b) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento;

(xxvii) não efetuar a venda das Unidades Autônomas por menos de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) o valor do m²; e

(xxviii) não permitir um atraso físico-financeiro superior a 10% (dez por cento) no estágio das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição de Obras.

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como não podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(i) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

(ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(iii) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

(iv) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1. A Emitente deve conduzir seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter, instituir e manter, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular das Notas Comerciais detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (i) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo em seu nome, ou em nome da Titular das Notas Comerciais para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

claro em todas as suas transações em nome da Titular das Notas Comerciais, que a Titular das Notas Comerciais exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular das Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

(iv) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento, pela Emitente, de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

(vi) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

(vii) está cumprindo, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

(viii) o presente Termo de Emissão, os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(ix) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(x) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xii) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

(xiv) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;

(xvi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xviii) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2025 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

(xix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xx) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxii) o Empreendimento tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

(xxiii) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas;

(xxiv) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais; e

(xxv) está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis da Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, que:

(i) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(ii) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(iii) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

(iv) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

(vi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, com exceção de eventuais débitos tributários municipais não transferidos pelos respectivos adquirentes de unidades comercializadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas de determinados empreendimentos;

(vii) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(viii) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(ix) estão aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Capretz Empreendimentos; 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, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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

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

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais enquanto a Titular das Notas Comerciais detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar conforme a orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais:

Para a Emitente:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

Para a Titular das Notas Comerciais:
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Para os Avalistas:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.1.4. Comunicações e Autorização para Inclusão da EQI. A Emitente autoriza expressamente a Securitizadora a incluir a EQI em todas as comunicações, notificações, avisos e trocas de informações relacionadas à presente emissão, bem como aos documentos e operações dela decorrentes, incluindo, mas não se limitando a correspondências eletrônicas, ofícios, notificações extrajudiciais, relatórios de acompanhamento e demais interações com as partes envolvidas na Operação de Securitização.

12.1.5. A Emitente reconhece que a EQI não é parte deste instrumento, sendo sua inclusão nas comunicações realizada unicamente em razão da presente autorização específica, para fins de acompanhamento da operação, sem que tal participação implique qualquer direito, obrigação, responsabilidade ou ingerência sobre os atos, decisões ou deliberações da Securitizadora ou da Emitente.

12.1.6. A Emitente obriga-se a assegurar que a EQI manterá estrito sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e comunicações que venha a receber em decorrência desta autorização, utilizando-as exclusivamente para fins de acompanhamento da operação, sendo vedada sua divulgação a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Emitente.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, no contexto de uma operação de securitização de recebíveis, na forma da Lei n. 14.430, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

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

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.12.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

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

12.14. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.15. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.16. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

12.16.1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

12.16.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão em até 10 (dez Dias Úteis ou no prazo exigido por lei, autoridade governamental ou órgão regulador.

12.17. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos previstos no presente instrumento.

12.18. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.19. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.20. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

12.20.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.20.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Local e data de assinaturas do Termo de Emissão original: 24 de abril de 2026.

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim
42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	17/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	18/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	22/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 4ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	23/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, dos auditores independentes da Titular das Notas Comerciais e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular das Notas Comerciais seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(h) 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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 Emitente, 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, à Securitizadora e à Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente ou pela 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; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 Emitente e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Emitente, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) por CCI, 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) 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

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

(iv) Remuneração do 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$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(b) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito do subitem acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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

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 para:

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(viii) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

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

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

(xii) 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;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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

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

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

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

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

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

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxi) 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 Emitente.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

(As tabelas de despesas seguem nas próximas páginas. Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.868.934,95	0,00%	R$ 1.868.934,95
Estruturação e Distribuição 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.461.602,97	0,00%	R$ 1.461.602,97
Estruturação e Distribuição 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.389.720,86	0,00%	R$ 1.389.720,86
Estruturação e Distribuição 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.907.272,07	0,00%	R$ 1.907.272,07
Estruturação e Distribuição 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.749.131,42	0,00%	R$ 1.749.131,42
Sucesso 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 377.702,70	0,00%	R$ 377.702,70
Sucesso 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 266.531,53	0,00%	R$ 266.531,53
Sucesso 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 135.855,86	0,00%	R$ 135.855,86
Sucesso 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 141.630,63	0,00%	R$ 141.630,63
Sucesso 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 194.009,01	0,00%	R$ 194.009,01
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 40.000,00 (por série)	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18
Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67
Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo - 2 Contas	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
				TOTAL	**R$ 10.135.323,50**

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36
Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20
Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 62.958,62**

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos /etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	3.862 / 2º RGI de Rio Claro/ SP	Rua Dr. Francisco José Feliciano de Camargo, Jardim Paulista – CEP 13.503-538	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Valor Total da Oferta	R$ [•]

Atenciosamente,

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	**Finalidade da Utilização dos Recursos**	**Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)**	**Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)**	**Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)**	***Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)**	**Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação**	**Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação**	**Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação**

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

						(R$) (E = C – D)	**conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	
Diamond Residencial	Construção do empreendimento	77.061.414,97	11.845.595,33	65.215.819,64	21.193.101,37	44.022.718,27	71.200.000,00	40,73%

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal 2026**	**2º semestre fiscal 2026**	**1º semestre fiscal 2027**	**2º semestre fiscal 2027**	**1º semestre fiscal 2028**	**2º semestre fiscal 2028**	**1º semestre fiscal 2029**	**2º semestre fiscal 2029**	**1º semestre fiscal 2030**	**2º semestre fiscal 2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Diamond Residencial		2.938,06	23.387,87	24.780,30	14.109,60	0	0	0	0	0	0

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$15.072.102,49

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

01 a 12 de 2024	R$28.991.617,08
01 a 12 de 2025	R$19.578.296,58
Total	R$63.642.016,15

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

EMPREENDIMENTO

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Diamond Residencial	Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	R$71.200.000,00	40,73%	N/A	Não

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 37.998.738/0001-08, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"); **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Capretz Empreendimentos"); **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas"), neste ato, ***DECLARAM***, para os devidos fins, no âmbito das obrigações assumidas no *"Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado, em 24 de abril de 2026, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Titular das Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), bem como nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), que :

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(i) foram fornecidos, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

(ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado descritos no Termo de Emissão;

(iii) não ocorreu qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação, e se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação;

(iv) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(v) não ocorreu alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(vi) não ocorreram alterações no setor de atuação do Emitente e da Capretz Empreendimentos ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(vii) não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto da Emitente e da Capretz Empreendimentos;

(viii) não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, pela Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ix) foram cumpridos, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(x) inexiste superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção"); e

(xi) não ocorreu a indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo/SP, [=]

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO VII

Mês	Total (R$)
mai-26	R$ 218.746,00
jun-26	R$ 133.838,00
jul-26	R$ 133.838,00
ago-26	R$ 125.826,00
set-26	R$ 209.162,00
out-26	R$ 243.599,00
nov-26	R$ 481.209,00
dez-26	R$ 515.901,00
jan-27	R$ 441.943,00
fev-27	R$ 441.943,00
mar-27	R$ 455.434,00
abr-27	R$ 455.434,00
mai-27	R$ 499.722,00
jun-27	R$ 499.722,00
jul-27	R$ 464.320,00
ago-27	R$ 476.566,00
set-27	R$ 395.307,00
out-27	R$ 463.578,00
nov-27	R$ 463.578,00
dez-27	R$ 463.578,00
jan-28	R$ 463.578,00
fev-28	R$ 572.700,00
mar-28	R$ 594.127,00
abr-28	R$ 655.174,00
mai-28	R$ 799.608,00
jun-28	R$ 590.042,00
jul-28	R$ 564.655,00
ago-28	R$ 490.837,00
set-28	R$ 1.692.449,00
out-28	R$ 1.696.450,00
nov-28	R$ 1.716.691,00
dez-28	R$ 1.663.914,00
jan-29	R$ 1.578.181,00
fev-29	R$ 1.597.673,00
Total	R$ 22.259.323,00

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Celebrado entre

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.
como Emitente das Notas Comerciais

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
como Titular das Notas Comerciais

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

e

EMÍLIO CAPRETZ NETO
como Avalistas

Datado de 24 de abril de 2026

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, em 5 (cinco) séries, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), a ser composta por 103.600 (cento e três mil e seiscentas) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 103.600.000,00 (cento e três milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), sendo que referidas Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(ii) os recursos líquidos a serem captados pela Emitente em função da Emissão das Notas Comerciais e no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas unicamente ao seu objeto social, dentro do curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(iii) as Notas Comerciais, a serem subscritas e integralizadas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) mediante a utilização de parte dos recursos financeiros do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), conferirão direito de crédito à Securitizadora em face da Emitente, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pela Emitente, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão (conforme abaixo definido), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais devidamente acrescido da Atualização Monetária (conforme definido abaixo) e dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias (conforme definido abaixo), os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios, despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(iv) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá cédulas de créditos imobiliários fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* junto à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(v) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora devidamente habilitada para tanto, nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) neste contexto, as CCI servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando, assim, operação estruturada

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação" e "Emissão dos CRI", respectivamente);

(vii) cada série de CRI será objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático (sendo a oferta de cada série denominada como "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");

(viii) em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo) e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

(a) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Emitente, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(b) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, das unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Residencial Trinity*", em desenvolvimento pela Emitente no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); e

(c) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*"

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, os "Instrumentos de Garantias").

(ix) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A celebração do presente Termo de Emissão, a realização da Emissão das Notas Comerciais e a participação da Emitente na Operação de Securitização foram autorizadas com base nas deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão"); e (iv) a participação da Emitente na Operação de Securitização.

1.2. Autorizações dos Avalistas.

1.2.1. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base na autorização conferida aos representantes legais da Capretz Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7ª de seu contrato social, aprovado pelo 17º Instrumento Particular de Alteração e de Consolidação do Contrato Social, realizado em 29 de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

janeiro de 2026, o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.097.704/26-9 em 19 de fevereiro de 2026.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii" e "iii" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

1.3.2. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

1.3.2.1. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

1.3.2.2. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

2. REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na JUCESP. A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCESP, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, conforme legislação em vigor.

2.3. Escrituração.

2.3.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **OLIVEIRA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador das Notas Comerciais"), para realizar os serviços de escrituração e registro das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação vigente.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

2.3.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

2.3.3. O pagamento das Notas Comerciais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador das Notas Comerciais, uma vez que as Notas Comerciais não serão registradas na B3.

2.3.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.3.5. 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.

2.3.6. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, ficando sua integralização condicionada à prévia ou simultânea integralização dos CRI no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

3. OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 41.10-7-00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 68.10-2-01) do Empreendimento.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, localizado no Imóvel, conforme descrito no Anexo V ao presente Termo de Emissão, de acordo com cronograma indicativo previsto no Anexo IV ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. A Emitente declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Empreendimento, não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente.

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar, no Empreendimento, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.2.1.3. A Emitente obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição (conforme abaixo definido), das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

3.2.1.5. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário analisará os Relatórios de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.7. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

3.2.1.8. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização, e mediante aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.2.1.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio periódico dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais, a Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento, nos termos deste Termo de Emissão, na condição de fiel depositária, e estará sujeita às penalidades legais em caso de descumprimento da obrigação aqui assumida.

3.2.2.2. Caberá à Emitente 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 à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

3.2.2.3. A Emitente se obriga, ainda, a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de Securitização de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

3.3. Acompanhamento do Empreendimento: Integram mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento e da venda das Unidades Autônomas os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

3.3.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, a Emitente deverá manter contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento ("Relatório de Medição").

3.3.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução do Empreendimento que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

3.3.2.1. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

3.3.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emitente ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

3.3.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Emitente ao *Servicer*, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Titular das Notas Comerciais até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para a Emitente.

3.3.5. Em linha com a Cláusula 3.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão, descritos na Cláusula 4.4 abaixo, até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações,

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

3.4. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.4.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.4 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.4.2. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular das Notas Comerciais, assim como a interpretação de qualquer disposição deste Termo de Emissão, deverá ser realizada em conjunto e em harmonia com o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", por meio do qual a **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08, emitiu notas comerciais em favor da Securitizadora ("Termo de Emissão da SPE Diamond") (iii) os Instrumentos de Garantias; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; (viii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (ix) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (x) o prospecto da Oferta; (xi) a lâmina da Oferta; e (xii) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais, e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias reais: **(i)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária do Imóvel; e **(iii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos respectivos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. As garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

4.2.3. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Titular das Notas Comerciais em conjunto com a razão de garantia prevista no Termo de Emissão da SPE Diamond ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste Termo de Emissão, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

4.2.4. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

4.2.5. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, a Emitente deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade da Emitente ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais.

4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva Data de Aniversário, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da ocorrência ou decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular das Notas Comerciais.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular das Notas Comerciais contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular das Notas Comerciais.

4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Titular das Notas Comerciais.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular das Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.14. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.15. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.4. Fundos de Recursos.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de reserva comum entre a Emitente e a SPE Diamond, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais e das notas comerciais de emissão da SPE Diamond, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Diamond, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes.

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular das Notas Comerciais verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras (conforme definido no Termo de Securitização) e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.1.3. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4.1.4. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

exclusividade à Securitizadora, 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 Emitente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Emitente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

4.4.1.5. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de despesas comum entre a Emitente e a SPE Diamond, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e das notas comerciais de emissão da SPE Diamond, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Diamond, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade das Devedoras.

4.4.2.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

4.4.2.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

4.4.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado com o recursos remanescentes após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a liberação no montante de R$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) ("1ª Liberação"), sendo que a 1ª Liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da 1ª Liberação (conforme definido abaixo) e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das notas comerciais da SPE Diamond, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Diamond, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

4.4.3.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da Emitente.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

4.4.3.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazo constantes na Cláusula 3.3.2. acima.

4.4.3.4. Após a realização da 1ª Liberação, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima.

4.4.3.5. Observada a Cláusula 4.4.3.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações.

4.4.3.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

4.4.3.7. A Emitente, individualmente ou em conjunto com a SPE Diamond, deverá transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII, o montante total de R$ 22.259.323,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.8. A Titular das Notas Comerciais considerará 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 para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

4.4.3.9. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

4.4.3.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Emitente, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

4.4.3.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Titular das Notas Comerciais após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

4.4.3.12. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

4.4.3.13. A Titular das Notas Comerciais poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais 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.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.3.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Titular das Notas Comerciais utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.4.4. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.4.5. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de custeio das obras do Empreendimento. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

4.4.6. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias.

4.4.6.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.4.6.2. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

4.4.7. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

5.2. Séries. A Emissão será realizada em 5 (cinco) séries (em conjunto, "Séries").

5.3. Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 103.600 (cento e três mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) em suas respectivas Datas de Emissão, sendo 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais da 3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série"), 22.100 (vinte e dois mil e cem) Notas Comerciais da 4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série") e 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais da 5ª Série ("Notas Comerciais da 5ª Série").

5.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 103.600.000,00 (cento e três milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série, R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série e R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 5ª Série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

5.6. Colocação Privada. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sendo subscritas e integralizadas, em sua totalidade, pela Titular das Notas Comerciais, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Subscrição Parcial: Em caso de distribuição parcial dos CRI de cada série, nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá a reflexa subscrição parcial das Notas Comerciais da(s) respectiva(s) série(s), observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo"). Diante dessa hipótese, a Emitente e os Avalistas concordam em celebrar aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, para refletir o Valor Total da Emissão efetivamente subscrito, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

5.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador Líder e/ou da Securitizadora, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

5.7.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Emitente declara neste ato que empréstimos bancários ou adiantamentos para futuro aumento de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com distribuição parcial dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais recursos deverão ser obrigatoriamente destinados ao desenvolvimento e à construção do Empreendimento, conforme deverá ser comprovado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais fará a 1ª Liberação das Notas Comerciais em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e, cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da 1ª Liberação"):

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente; e

(xvii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para efetivar o pagamento do Preço de Integralização, em montante, no mínimo ao equivalente ao valor da 1ª Liberação.

5.8.2. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações de recursos subsequentes à 1ª Liberação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva data de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da 1ª Liberação, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da 1ª Liberação, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês; e

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente.

5.8.3. Condição Resolutiva: Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da 1ª Liberação não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será 24 de abril de 2026 ("Data de Emissão").

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, (a) as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 17 de abril de 2031; (b) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.820 (mil oitocentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18 de abril de 2031; (c) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 22 de abril de 2031; (d) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 23 de abril de 2031; e (e) as Notas Comerciais da 5ª Série terão prazo de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados de sua Data de Emissão, vencendo-se em 24 de abril de 2031 (cada uma, uma "Data de Vencimento"), conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais).

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. São emitidas, nos termos deste Termo de Emissão, 103.600 (cento e três mil e duzentas) Notas Comerciais, assim divididas entre as Séries: (i) 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais da 3ª Série; (iv) 22.100 (vinte e dois mil e cem) Notas Comerciais da 4ª Série; e (v) 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais da 5ª Série.

6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas privadamente, mediante formalização deste Termo de Emissão, e integralizadas à vista, com recursos do Patrimônio Separado, em cada Data de Integralização

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

da respectiva série de CRI, em moeda corrente nacional, (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; e (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização") , observado que, do Preço de Integralização, poderá ser descontado o montante destinado aos Fundos de Recursos e ao cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo admitido 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária").

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Aniversário da respectiva série, ou da data da última amortização dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de março, será utilizado o número índice do IPCA do mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(v) "Período de Capitalização" significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos deste Termo de Emissão); e

(vi) "Data de Aniversário" significa cada data de aniversário das Notas Comerciais, conforme Anexo I deste Termo de Emissão.

6.8.1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial será aplicado a este Termo de Emissão.

6.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.8.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.8 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série.

6.9. Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios").

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%	11,0000
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%	10,9500
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%	10,9000
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%	10,8500
Notas Comerciais da 5ª Série	10,80%	10,8000

6.9.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$\boldsymbol{J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{\text{dup}}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 6.9 acima; e

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

Excepcionalmente (i) na primeira Data de Aniversário, deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devido um prêmio equivalente ao produtório do "Fator Juros" de 2 (dois) dias úteis, e (ii) na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) dias úteis, calculado *pro rata temporis*.

6.10. Amortização das Notas Comerciais. O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo I, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

AMi = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNa = Conforme definido acima;

TAi = taxa de amortização das Notas Comerciais, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo I.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

6.10.1. Todos os pagamentos devidos pela Emitente à Titular das Notas Comerciais deverão ocorrer nas respectivas Datas de Aniversário previstas ou determinadas no presente Termo de Emissão.

6.11. Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do presente Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicada no Anexo I do presente Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular das Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta corrente nº 97209-2, agência 2419, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.

6.15. 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,

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

cumulativamente, da seguinte forma, sem prejuízo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (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 ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

7. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso nesta Cláusula 7.1 e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

PRÊMIO	PRAZO
2% (dois por cento)	Até 16 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 16 de abril de 2027 (exclusive) a 18 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 18 de outubro 2028 (exclusive).

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

7.1.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.1.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.3. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.7 abaixo, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na conta corrente nº 7480073-0, na agência 0001, da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05.402-500, de titularidade da Emitente, mas de movimentação exclusiva da Securitizadora ("Conta Vinculada" e "QI Tech", respectivamente) e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.3.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.4 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.4 acima, a Emitente deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

7.3.3. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.4. Adicionalmente, em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

7.4.1. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores depositados na Conta Vinculada deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para a Emitente, na conta corrente nº 7285-0, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da Emitente ("Conta da Emitente"), no montante equivalente a 6% (seis por cento) para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para a Emitente, na Conta da Emitente, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a Emitente, na Conta da Emitente, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. A Titular das Notas Comerciais, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

(ix) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se a Emitente e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais SPE Diamond.

8.1.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(ii) redução do capital social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze)

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Emitente e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

objeto deste Termo de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

(xvii) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15 acima.

8.3.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.4. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão.

8.4.1. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.4.2. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se obrigam, individualmente, a:

(i) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva ocorrência, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

(ii) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas da Titular das Notas Comerciais sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iii) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária do Imóvel), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

(iv) enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento pela Emitente;

(v) em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ciência, informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vi) disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente;

(vii) em relação à Capretz Empreendimentos, a partir do exercício social de 2026, contratar um Auditor Independente Autorizado para a elaboração de suas demonstrações financeiras, bem como enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de tais demonstrações financeiras elaborados pelo Auditor Independente Autorizado. Para fins deste Termo de Emissão, "Auditor Independente Autorizado" significa qualquer das seguintes empresas: (a) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (b) PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda.; (c) Ernst Young Auditores Independentes SS Ltda.; (d) KPMG Auditores Independentes Ltda.; (e) BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples Limitada; (f) Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; e (g) Forvis Mazars, ou as respectivas sucessoras;

(viii) não ceder, transferir ou, de qualquer outra forma, alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(x) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e/ou com os Instrumentos de Garantia;

(xi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

(xiii) contratar e manter contratados, às suas expensas, através do Patrimônio Separado ou diretamente, em caso de insuficiência de recursos neste último, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) Agente Fiduciário; (b) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; (c) o Escriturador das Notas

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Comerciais; e (d)demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

(xiv) manter válidas e regulares todas as outorgas, alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xv) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

(xvi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

(xvii) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

(xviii) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados no item (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (x) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; e (y) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão;

(b) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e Resolução CVM 60;

(c) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou em prazo menor caso assim estabelecido pela B3;

(xix) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com o previsto neste Termo de Emissão;

(xx) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxi) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xxii) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

(xxiv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxv) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem;

(xxvi) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais, em periodicidade mensal: (a) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (b) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento;

(xxvii) não efetuar a venda das Unidades Autônomas por menos de R$ 8.150,00 (oito mil, cento e cinquenta reais) o valor do m²; e

(xxviii) não permitir um atraso físico-financeiro superior a 10% (dez por cento) no estágio das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição de Obras.

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como não podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

(i) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

(ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iii) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

(iv) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

9.2.1. A Emitente deve conduzir seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter, instituir e manter, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular das Notas Comerciais detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (i) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo em seu nome, ou em nome da Titular das Notas Comerciais para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar claro em todas as suas transações em nome da Titular das Notas Comerciais, que a Titular das Notas Comerciais exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular das Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

(iv) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento, pela Emitente, de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

(vi) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

(vii) está cumprindo, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

(viii) o presente Termo de Emissão, os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(ix) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(x) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xii) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xiv) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;

(xvi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xviii) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2025 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

(xix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xx) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(xxii) o Empreendimento tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

(xxiii) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas;

(xxiv) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais; e

(xxv) está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis da Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, que:

(i) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

(ii) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(iii) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(iv) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

(vi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, com exceção de eventuais débitos tributários municipais não transferidos pelos respectivos adquirentes de unidades comercializadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas de determinados empreendimentos;

(vii) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(viii) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(ix) estão aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Capretz Empreendimentos; 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, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

10.3. A Emitente, por si e por suas afiliadas, obriga-se a indenizar e a isentar a Titular das Notas Comerciais, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo, e/ou perdas e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

danos diretos que venha a sofrer em decorrência: (i) do descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer de suas partes relacionadas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Emitente serem falsas, incorretas ou inexatas; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários por situação irregular vinculada à Emitente, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Titular das Notas Comerciais do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Titular das Notas Comerciais na defesa dos direitos do patrimônio separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Titular das Notas Comerciais ou contra ele intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Titular das Notas Comerciais definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emitente nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Titular das Notas Comerciais em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Titular das Notas Comerciais.

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

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais enquanto a Titular das Notas Comerciais detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar conforme a orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais:

Para a Emitente:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

Para a Titular das Notas Comerciais:
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Para os Avalistas:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Emilio Capretz Neto
E-mail: ceo@caprem.com.br

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.1.4. Comunicações e Autorização para Inclusão da EQI. A Emitente autoriza expressamente a Securitizadora a incluir a EQI em todas as comunicações, notificações, avisos e trocas de informações relacionadas à presente emissão, bem como aos documentos e operações dela decorrentes, incluindo, mas não se limitando a correspondências eletrônicas, ofícios, notificações extrajudiciais, relatórios de acompanhamento e demais interações com as partes envolvidas na Operação de Securitização.

12.1.5. A Emitente reconhece que a EQI não é parte deste instrumento, sendo sua inclusão nas comunicações realizada unicamente em razão da presente autorização específica, para fins de acompanhamento da operação, sem que tal participação implique qualquer direito, obrigação, responsabilidade ou ingerência sobre os atos, decisões ou deliberações da Securitizadora ou da Emitente.

12.1.6. A Emitente obriga-se a assegurar que a EQI manterá estrito sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e comunicações que venha a receber em decorrência desta autorização, utilizando-as exclusivamente para fins de acompanhamento da operação, sendo vedada sua divulgação a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Emitente.

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

12.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, no contexto de uma operação de securitização de recebíveis, na forma da Lei n. 14.430, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

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

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.12.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

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

12.14. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.15. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.16. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

12.16.1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.16.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão em até 10 (dez Dias Úteis ou no prazo exigido por lei, autoridade governamental ou órgão regulador.

12.17. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos previstos no presente instrumento.

12.18. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.19. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.20. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

12.20.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.20.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Termo de Emissão eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 24 de abril de 2026

(As assinaturas seguem na próxima página.)

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(Página de assinaturas do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DocuSigned by:
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:16 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
02BC883E87FA49A...

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by:
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETICIA VIANA RUFINO:33236036800
CPF: 33236036800
Hora de assinatura: 24/04/2026 | 12:48:46 PDT

O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
4B6F6F37741F...

Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:25 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
02BC883E87FA49A...

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

EMÍLIO CAPRETZ NETO

DocuSigned by:
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 24/04/2026 | 12:48:33 PDT

O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
02BC883E87FA49A...

CPF: 326.279.528-38

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim
42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	17/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	18/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	22/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 4ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	23/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 5ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	24/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, dos auditores independentes da Titular das Notas Comerciais e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular das Notas Comerciais seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra,

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(h) 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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 Emitente, 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, à Securitizadora e à Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente ou pela 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; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 Emitente e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Emitente, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$12.000,00 (doze 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) 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

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

(iv) Remuneração do 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$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas mensais de R$400,00 (quatrocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 do subitem 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 das Notas Comerciais, caso o Escriturador das Notas Comerciais ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die.*

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 para:

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

(viii) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

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

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

(xii) 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;

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

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

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

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

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

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

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

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxi) 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 Emitente.

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

(As tabelas de despesas seguem nas próximas páginas. Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.868.934,95	0,00%	R$ 1.868.934,95
Estruturação e Distribuição 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.461.602,97	0,00%	R$ 1.461.602,97
Estruturação e Distribuição 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.389.720,86	0,00%	R$ 1.389.720,86
Estruturação e Distribuição 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.907.272,07	0,00%	R$ 1.907.272,07
Estruturação e Distribuição 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.749.131,42	0,00%	R$ 1.749.131,42
Sucesso 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 377.702,70	0,00%	R$ 377.702,70
Sucesso 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 266.531,53	0,00%	R$ 266.531,53
Sucesso 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 135.855,86	0,00%	R$ 135.855,86
Sucesso 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 141.630,63	0,00%	R$ 141.630,63
Sucesso 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 194.009,01	0,00%	R$ 194.009,01
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 200.000,00	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18
Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo - 2 Contas	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
				TOTAL	**R$ 10.125.306,41**

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Mensal	R$ 800,00	12,15%	R$ 910,64
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36
Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 52. 941,55**

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	89.915 / RGI Araçatuba/SP	Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

						(R$) (E = C – D)	**conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	
Residencial Trinity	Construção do empreendimento	114.852.183,95	-	114.852.183,95	-	114.852.183,95	103.600.000,00	59,27%

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal 2026**	**2º semestre fiscal 2026**	**1º semestre fiscal 2027**	**2º semestre fiscal 2027**	**1º semestre fiscal 2028**	**2º semestre fiscal 2028**	**1º semestre fiscal 2029**	**2º semestre fiscal 2029**	**1º semestre fiscal 2030**	**2º semestre fiscal 2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Residencial Trinity		431,68	8.446,49	18.867,27	26.370,61	31.373,78	24.574,74	4.787,61	0	0	0

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$0,00

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

01 a 12 de 2024	R$0,00
01 a 12 de 2025	R$83.912.170,96
Total	R$83.912.170,96

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

EMPREENDIMENTO

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	103.600.000,00	59,27%	N/A	Não

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"); **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Capretz Empreendimentos"); **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas"), neste ato, ***DECLARAM***, para os devidos fins, no âmbito das obrigações assumidas no *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado, em 24 de abril de 2026, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Titular das Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), bem como nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), que :

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

(i) foram fornecidos, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

(ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado descritos no Termo de Emissão;

(iii) não ocorreu qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação, e se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação;

(iv) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(v) não ocorreu alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(vi) não ocorreram alterações no setor de atuação do Emitente e da Capretz Empreendimentos ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(vii) não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto da Emitente e da Capretz Empreendimentos;

(viii) não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, pela Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ix) foram cumpridos, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(x) inexiste superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção"); e

(xi) não ocorreu a indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo/SP, [=]

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

Docusign Envelope ID: A332E992-78AB-4357-87D0-90A036D6F178

ANEXO VII

Mês	Total (R$)
mai-26	R$ 218.746,00
jun-26	R$ 133.838,00
jul-26	R$ 133.838,00
ago-26	R$ 125.826,00
set-26	R$ 209.162,00
out-26	R$ 243.599,00
nov-26	R$ 481.209,00
dez-26	R$ 515.901,00
jan-27	R$ 441.943,00
fev-27	R$ 441.943,00
mar-27	R$ 455.434,00
abr-27	R$ 455.434,00
mai-27	R$ 499.722,00
jun-27	R$ 499.722,00
jul-27	R$ 464.320,00
ago-27	R$ 476.566,00
set-27	R$ 395.307,00
out-27	R$ 463.578,00
nov-27	R$ 463.578,00
dez-27	R$ 463.578,00
jan-28	R$ 463.578,00
fev-28	R$ 572.700,00
mar-28	R$ 594.127,00
abr-28	R$ 655.174,00
mai-28	R$ 799.608,00
jun-28	R$ 590.042,00
jul-28	R$ 564.655,00
ago-28	R$ 490.837,00
set-28	R$ 1.692.449,00
out-28	R$ 1.696.450,00
nov-28	R$ 1.716.691,00
dez-28	R$ 1.663.914,00
jan-29	R$ 1.578.181,00
fev-29	R$ 1.597.673,00
Total	R$ 22.259.323,00

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CONSIDERANDO QUE:

(i) em 24 de abril de 2026, as Partes celebraram o "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Termo de Emissão");

(ii) as Partes desejam alterar as Cláusulas 4.4.3, 4.4.3.4, 5.8.1, 5.8.2 e 5.8.3 do Termo de Emissão, na forma prevista abaixo;

(iii) os CRI não ainda não foram subscritos e integralizados e, portanto, não dependem de aprovação prévia dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Emissão); e

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

RESOLVEM firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda."* ("Aditamento"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

I. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Aditamento, terão o significado previsto no Termo de Emissão; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Aditamento a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

II. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar as Cláusulas 4.4.3, 4.4.3.4, 5.8.1, 5.8.2 e 5.8.3, as quais passarão a viger da seguinte forma:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

"4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado ,com o recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após ***(i)*** *a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão,* ***(ii)*** *a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e* ***(iii)*** *a liberação no montante de R$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), em uma ou mais datas/parcelas, observado o montante de CRI efetivamente integralizado, , sendo que esta liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial (conforme definido abaixo) em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das notas comerciais da SPE Diamond, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Diamond, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula."*

[...]

4.4.3.4. Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 4.4.3 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima."

"5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais poderá realizar liberações parciais de tempos em tempos, em qualquer momento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado a retenção das despesas iniciais, o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e, cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da Liberação Inicial"):

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (waivers), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("Legal Opinion") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da Legal Opinion final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de due diligence 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e ao UK Bribery Act de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente; e

(xvii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial.

5.9. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação Inicial, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês; e

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente.

5.8.3. Condição Resolutiva: Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da Liberação Inicial não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização."

2.2. Por fim, as Partes resolvem alterar o Anexo II do Termo de Emissão para alterar a remuneração do Escriturador das Notas Comerciais, a qual passará a viger na forma prevista abaixo e, consequentemente alterar a tabela de despesas iniciais (*Flat*):

"(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(a) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;"

III. RATIFICAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

3.2. O Termo de Emissão passará a vigorar na forma consolidada que integra o Anexo A ao presente Aditamento.

IV. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores ou cessionários

4.2. As obrigações assumidas no presente Aditamento têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.3. Assinatura Digital: As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Aditamento por meio digital, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Aditamento será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Aditamento. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Aditamento e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

4.4. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso daquele indicado neste Aditamento, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

V. FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. Este instrumento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas que se originarem deste instrumento.

Estando, assim, certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e seus sucessores, celebram o presente Aditamento eletronicamente, dispensada a presença testemunhas conforme artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

São Paulo/SP, 04 de maio de 2026

(As assinaturas seguem na próxima página.)

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 04 de maio de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

DocuSigned by
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:11 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

DocuSigned by
Assinado por: DANIELE MARQUES NUNES
CPF: 00779450000
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:33:45 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3

Nome: Daniele Marques Nunes
Cargo: Diretora

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:20 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

Nome: Emílio Capretz Neto
Cargo: Administrador

EMÍLIO CAPRETZ NETO

DocuSigned by
Emílio Capretz Neto
Assinado por: EMILIO CAPRETZ NETO:32627952838
CPF: 32627952838
Data/Hora da Assinatura: 04/05/2026 | 08:07:28 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5

CPF: 326.279.528-38

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO A

(Este anexo é parte integrante do "Primeiro Aditamento ao Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 04 de maio de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS, EM 5 (CINCO) SÉRIES, COM GARANTIAS REAIS E FIDEJUSSÓRIAS, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Emitente");

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, 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 por sua diretora identificada na página de assinaturas deste instrumento ("Securitizadora" ou "Titular das Notas Comerciais");

CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social por seu administrador identificado na página de assinaturas deste instrumento ("Capretz Empreendimentos"); e

EMÍLIO CAPRETZ NETO, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas").

Sendo a Emitente, a Titular das Notas Comerciais e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte".

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Emitente tem interesse em emitir notas comerciais escriturais, com garantias reais e fidejussórias, em 5 (cinco) séries, da sua 1ª (primeira) emissão, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais" ou, simplesmente, "Emissão"), a ser composta por 103.600 (cento e três mil e seiscentas) Notas Comerciais, todas com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo o montante total de R$ 103.600.000,00 (cento e três milhões e seiscentos mil reais) na Data de Emissão ("Valor da Emissão"), nos termos dos artigos 45 a 51 da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor ("Lei nº 14.195") e deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo), sendo que referidas Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas pela Titular das Notas Comerciais no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(ii) os recursos líquidos a serem captados pela Emitente em função da Emissão das Notas Comerciais e no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) serão destinados exclusivamente a atividades imobiliárias da Emitente, relacionadas unicamente ao seu objeto social, dentro do curso ordinário de seus negócios, na forma prevista na Cláusula 3.1 deste Termo de Emissão (conforme definido abaixo);

(iii) as Notas Comerciais, a serem subscritas e integralizadas pela Securitizadora no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido abaixo) mediante a utilização de parte dos recursos financeiros do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), conferirão direito de crédito à Securitizadora em face da Emitente, no montante equivalente a todas as obrigações de pagamento devidas pela Emitente, conforme estabelecidas neste Termo de Emissão (conforme abaixo definido), incluindo, sem limitação, o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais devidamente acrescido da Atualização Monetária (conforme definido abaixo) e dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), que deverão ser pagos em cada Data de Aniversário (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), bem como de todos e quaisquer outros valores e encargos eventualmente devidos por força deste instrumento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como as Garantias (conforme definido abaixo), os Encargos Moratórios (conforme definido abaixo), multas, penalidades, indenizações, prêmios,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

despesas, custas, honorários advocatícios e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados a este instrumento, os quais configuram créditos imobiliários por destinação, nos termos da regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(iv) enquanto titular dos Créditos Imobiliários, a Titular das Notas Comerciais emitirá cédulas de créditos imobiliários fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural"* junto à **OXY COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A.**, sociedade por ações, devidamente autorizada a atuar como custodiante de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 32, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 32"), com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Plínio Brasil Milano, nº 567, salas 1001, 1002, 1003 e 1004, Auxiliadora, CEP 90.450-085, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50 ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de forma a viabilizar a estruturação da Operação de Securitização (conforme definido abaixo);

(v) a Emitente tem interesse em participar de uma operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor ("Lei nº 14.430") e da Resolução CVM 60, a qual será realizada pela Titular das Notas Comerciais, na qualidade de companhia securitizadora devidamente habilitada para tanto, nos termos da regulamentação aplicável;

(vi) neste contexto, as CCI servirão de lastro para a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 145ª (centésima quadragésima quinta) emissão da Titular das Notas Comerciais ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", a ser celebrado, nesta data, entre a Titular das Notas Comerciais e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 17", "Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), configurando, assim, operação estruturada de securitização dos Créditos Imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

e da Resolução CVM 60 ("Operação de Securitização" ou, simplesmente, "Operação" e "Emissão dos CRI", respectivamente);

(vii) cada série de CRI será objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático (sendo a oferta de cada série denominada como "Oferta"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, inciso VIII, alínea "b", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("Coordenador Líder"), e serão destinados exclusivamente a investidores qualificados, conforme definição constante do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Qualificados"), os quais, após integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI ("Titulares dos CRI");

(viii) em garantia da totalidade dos valores devidos pela Emitente em razão deste Termo de Emissão, das Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido abaixo), o que inclui todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, decorrentes da Emissão dos CRI, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, abrangendo seu valor nominal unitário, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão das Notas Comerciais; **(b)** o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, **(c)** todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Emitente, conforme o caso, relacionado à constituição, aditamento e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Titular das Notas Comerciais, o Agente Fiduciário e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação ("Obrigações Garantidas"), os Avalistas concordaram prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval (conforme definido abaixo) e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias (em conjunto com o Aval, "Garantias"):

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(a) a alienação fiduciária de 100% (cem por cento) das quotas sociais da Emitente, a ser constituída por seus atuais sócios, na qualidade de fiduciantes, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência da Emitente, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária de Quotas"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas");

(b) alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 89.915 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba/SP ("Imóvel" e "RGI Competente", respectivamente), e, posteriormente, das unidades futuras e livres do empreendimento imobiliário denominado "*Residencial Trinity*", em desenvolvimento pela Emitente no Imóvel ("Empreendimento" e "Unidades Autônomas", respectivamente), sendo certo que assim que as Unidades Autônomas forem objeto das Garantias, passarão a integrar a definição de "Imóvel", conforme acima), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ("Alienação Fiduciária do Imóvel"), por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel"); e

(c) a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) do fluxo de recebíveis presentes e futuros, de titularidade da Emitente, oriundos da comercialização, presente e futura, das Unidades Autônomas, devidos pelos futuros adquirentes, nos termos dos compromissos de venda e compra, contratos de venda e compra, escrituras públicas definitivas de venda e compra e/ou quaisquer outros instrumentos equivalentes ("Contratos de Venda e Compra"), incluindo, mas não se limitando, ao valor de compra, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser convencionado nos respectivos contratos de venda e compra que venham a ser celebrados entre a Emitente e os adquirentes ("Recebíveis" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis", respectivamente), a ser constituída pela Emitente, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, mediante a celebração do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, os "Instrumentos de Garantias").

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(ix) o presente Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos no âmbito da Operação de Securitização, envolvendo os Documentos da Operação, de forma que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

(x) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para avaliação e discussão de todas as cláusulas dos Documentos da Operação, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*" ("Termo de Emissão"), a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorização da Emitente.

1.1.1. A celebração do presente Termo de Emissão, a realização da Emissão das Notas Comerciais e a participação da Emitente na Operação de Securitização foram autorizadas com base nas deliberações tomadas no âmbito da Reunião de Sócios da Emitente, realizada em 24 de abril de 2026, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias, (i) as condições da emissão das Notas Comerciais; (ii) a constituição das Garantias, conforme aplicável; (iii) a autorização aos administradores da Emitente para adotarem todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários à Emissão, incluindo, sem limitação, o presente Termo de Emissão, bem como à constituição das Garantias, conforme aplicável ("Ata de Aprovação da Emissão"); e (iv) a participação da Emitente na Operação de Securitização.

1.2. Autorizações dos Avalistas.

1.2.1. A outorga do Aval e a constituição da Alienação Fiduciária de Quotas foi realizada com base na autorização conferida aos representantes legais da Capretz Empreendimentos, nos termos da Cláusula 7ª de seu contrato social, aprovado pelo 17º Instrumento Particular de Alteração e de Consolidação do Contrato Social, realizado em 29 de janeiro de 2026, o qual foi registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.097.704/26-9 em 19 de fevereiro de 2026.

1.3. Alterações ao Termo de Emissão.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

1.3.1. Qualquer alteração a este Termo de Emissão, após a emissão e integralização dos CRI, dependerá de prévia e expressa aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI" ou, simplesmente, "Assembleia Especial"). Todavia, o presente Termo de Emissão e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, ou de consulta aos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivos(s) Documento(s) da Operação; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM, B3, ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens "i", "ii" e "iii" acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

1.3.2. A presença de qualquer representante legal da **EQI PARTNERS CONSULTORES EMPRESARIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 46.944.432/0001-51 ("EQI"), na qualidade de coestruturadora da Operação de Securitização será permitida nas Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, mesmo que este representante não seja investidor direto do papel.

1.3.2.1. Adicionalmente, a EQI poderá atuar, mediante solicitação prévia por escrito e sem direito a voto, como *amicus curiae* em qualquer Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, que entenda relevante para o esclarecimento dos temas submetidos à deliberação, contribuindo para a melhor formação da vontade coletiva, observado o disposto no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

1.3.2.2. A participação da EQI como *amicus curiae* não implica qualquer responsabilidade decisória ou obrigação adicional, tampouco confere à EQI os direitos inerentes aos Titulares do CRI que não detenha.

2. REQUISITOS

2.1. Registro para Colocação Privada.

2.1.1. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, realizada nos termos da Lei nº 14.195 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem qualquer esforço público de venda e/ou distribuição perante investidores e o mercado em geral por instituição integrante do

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando, portanto, sujeitas a registro de distribuição perante (i) a CVM; e (ii) a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA").

2.1.2. As Notas Comerciais não serão depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, bem como não serão registradas em nome de seu titular na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

2.2. Arquivamento da Ata de Aprovação da Emissão.

2.2.1. A Ata de Aprovação da Emissão será devidamente arquivada na JUCESP. A Ata de Aprovação da Emissão deverá ser protocolada, na JUCESP, dentro do prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva realização. Após o arquivamento do referido ato societário, a Emitente fica obrigada a encaminhar cópia eletrônica (*pdf*) do respectivo ato societário registrado para a Securitizadora e o Agente Fiduciário dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do efetivo arquivamento.

2.2.2. Os atos societários diretamente relacionados à Emissão, e que nela possam influir, que eventualmente venham a ser realizados após a colocação das Notas Comerciais, serão igualmente arquivados na JUCESP, conforme legislação em vigor.

2.3. Escrituração.

2.3.1. A Emitente autoriza e instrui a Titular das Notas Comerciais a contratar, por sua conta e ordem, a **OLIVEIRA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Escriturador das Notas Comerciais"), para realizar os serviços de escrituração e registro das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação vigente.

2.3.2. A Emitente se compromete a realizar todo e qualquer ato necessário perante o Escriturador das Notas Comerciais para possibilitar a devida e correta escrituração das Notas Comerciais.

2.3.3. O pagamento das Notas Comerciais deverá observar os procedimentos e regras do Escriturador das Notas Comerciais, uma vez que as Notas Comerciais não serão registradas na B3.

2.3.4. O Termo de Emissão será mantido sob a guarda e custódia da Instituição Custodiante.

2.3.5. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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.

2.3.6. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação, ficando sua integralização condicionada à prévia ou simultânea integralização dos CRI no âmbito da securitização dos CRI relativos às Notas Comerciais, para compor o lastro dos CRI.

3. OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Objeto Social da Emitente. De acordo com o seu contrato social atualmente em vigor, a Emitente tem por objeto social promover a incorporação imobiliária (CNAE 41.10-7-00), e a comercialização dos imóveis (CNAE 68.10-2-01) do Empreendimento.

3.2. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Emitente por meio da Emissão das Notas Comerciais serão destinados, integral e exclusivamente, pela Emitente, para arcar com os gastos, os custos e as despesas de natureza imobiliária diretamente atinentes às obras do Empreendimento, localizado no Imóvel, conforme descrito no Anexo V ao presente Termo de Emissão, de acordo com cronograma indicativo previsto no Anexo IV ao presente Termo de Emissão ("Destinação dos Recursos").

3.2.1. A Emitente declara que, excetuados os recursos obtidos com as Notas Comerciais, o Empreendimento, não recebeu quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em instrumentos de dívida da Emitente.

3.2.1.1. A Emitente deverá alocar, no Empreendimento, 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da integralização das Notas Comerciais até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de eventual amortização extraordinária, conforme previsto neste Termo de Emissão, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar 100% (cem por cento) dos recursos obtidos por meio da presente Emissão no Empreendimento, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação de 100% (cem por cento) dos recursos captados por meio da presente Emissão no Empreendimento, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.2.1.2. Em atendimento ao disposto na Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118"), os recursos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou suas controladas, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

3.2.1.3. A Emitente obriga-se a informar a comprovação da utilização dos recursos captados através da Emissão de acordo com a Destinação dos Recursos acima prevista por meio de relatórios semestrais, na forma do Anexo III a este instrumento ("Relatórios de Destinação dos Recursos"), sendo que o primeiro Relatório de Destinação dos Recursos deverá ser apresentado em 30 de setembro de 2026 referente ao semestre fiscal findo em 31 de agosto de 2026, e em 31 de março de 2027 referente ao semestre fiscal findo 28 de fevereiro de 2027, e assim sucessivamente em periodicidade semestral.

3.2.1.4. Os Relatórios de Destinação dos Recursos apresentados pela Emitente deverão estar acompanhados dos Relatórios de Medição (conforme abaixo definido), das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação (caso necessário), dos comprovantes de pagamento e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, conforme o caso de cada despesa ("Documentos Comprobatórios"). A Emitente deverá ser responsável pela conservação dos Documentos Comprobatórios, assumindo o papel de seu fiel depositário.

3.2.1.5. O Agente Fiduciário verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula 3.2, comprometendo-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, na forma do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

3.2.1.6. O Agente Fiduciário analisará os Relatórios de Destinação dos Recursos, a partir dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 3.2. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emitente. Apenas serão consideradas pelo Agente Fiduciário para os fins de comprovação de Destinação de Recursos as despesas de natureza imobiliária, ou seja, gastos

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

incorridos diretamente com a aquisição, construção ou reforma de imóvel, e não gastos referentes a custos correlatos, como, por exemplo, corretagem, registro, tributos ou despesas com advogados na elaboração/negociação de escrituras, consultoria, assessoria, assistência médica e odontológica, seguro de vida, custos com cartório, INSS, férias, internet, marketing e publicidade, material de escritório, móveis planejados, custos com gráficas, roupas e uniformes, vale transporte, entre outros.

3.2.1.7. O cronograma indicativo previsto no Anexo IV ("Cronograma Indicativo") é meramente tentativo e indicativo. Se, por qualquer motivo, houver a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, não ocorrerá o vencimento antecipado das Notas Comerciais e não será necessário aditar os Documentos da Operação. Adicionalmente, a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes, de modo que a observância do Cronograma Indicativo seja realizada de modo cumulativo e agregado.

3.2.1.8. Durante a vigência dos CRI, qualquer eventual inserção de novos imóveis na Destinação dos Recursos dependerá de prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a ser realizada conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização, e mediante aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização.

3.2.1.9. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos na Destinação dos Recursos, a Emitente ficará desobrigada com relação ao envio periódico dos Relatórios de Destinação dos Recursos e dos Documentos Comprobatórios.

3.2.2. Na hipótese de o Agente Fiduciário e/ou a Titular das Notas Comerciais vier(em) a ser legal e validamente exigido(s) por autoridade competente a comprovar(em) a Destinação dos Recursos obtidos pela Emitente com a emissão das Notas Comerciais, a Emitente deverá enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, ou em prazo inferior caso seja necessário para atender solicitações de qualquer autoridade competente, os documentos e informações necessários, tais como as notas fiscais, incluindo cópia dos contratos, notas fiscais acompanhadas de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos, documentos de natureza contábil, entre outros, para a comprovação da destinação dos recursos desembolsados e já utilizados.

3.2.2.1. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais no Empreendimento, nos termos deste Termo de Emissão, na condição de fiel depositária, e estará sujeita às penalidades legais em caso de descumprimento da obrigação aqui assumida.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.2.2.2. Caberá à Emitente 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 à Securitizadora a responsabilidade de verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emitente.

3.2.2.3. A Emitente se obriga, ainda, a, em caráter irrevogável e irretratável, indenizar os Titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de Securitização de forma diversa da estabelecida nesta cláusula e/ou no anexo que consolida as informações acerca da Destinação dos Recursos, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário.

3.3. Acompanhamento do Empreendimento: Integram mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento e da venda das Unidades Autônomas os procedimentos detalhados nas subcláusulas abaixo.

3.3.1. Acompanhamento das Obras do Empreendimento. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, enquanto as obras do Empreendimento estiverem em andamento, a Emitente deverá manter contratada a **OBRASS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.286.295/0001-36 ("Agente de Medição"), que deverá ser responsável pelo acompanhamento da evolução física das obras do Empreendimento, bem como deverá se obrigar, nos termos do respectivo instrumento de contratação a, no mínimo: **(a)** apresentar relatório mensal com os resultados da vistoria e sugestões que lhe parecerem necessárias para prevenir ou corrigir deficiências ou irregularidades; **(b)** comparar as atividades previstas no cronograma físico-financeiro das obras disponibilizado pela Emitente e as atividades efetivamente executadas durante o período, certificando-se de que estas estão sendo executadas conforme projetos, memorial descritivo, orçamentos e demais documentos apresentados pela Emitente; **(c)** acompanhar a viabilidade de conclusão do Empreendimento no prazo e condições informados pela Emitente quando da celebração do respectivo instrumento de contratação do Agente de Medição; **(d)** efetuar as medições das obras do Empreendimento; e **(e)** verificar, se necessário e viável, eventuais questões socioambientais relativas ao Empreendimento ("Relatório de Medição").

3.3.2. O Relatório de Medição deverá ser apresentado à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, todo dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, referente à evolução do Empreendimento que tenha ocorrido no mês imediatamente anterior.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

3.3.2.1. Os Relatórios de Medição serão elaborados pelo Agente de Medição, no mínimo, mensalmente, sem prejuízo da elaboração e apresentação de relatórios extraordinários em menor periodicidade, caso solicitado pela Titular de Notas Comerciais e/ou pelo Agente Fiduciário. O relatório será utilizado como base para verificação da evolução das obras do Empreendimento do ponto de vista financeiro e do ponto de vista físico.

3.3.3. Acompanhamento da Comercialização das Unidades Autônomas. Durante toda a vigência das Notas Comerciais, de forma a viabilizar o acompanhamento, pela Titular das Notas Comerciais, da comercialização das Unidades Autônomas, a Emitente deverá manter contratada a **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.409.378/0001-46 ("*Servicer*"), que será responsável por enviar à Titular das Notas Comerciais, com cópia ao Agente Fiduciário, mensalmente, relatório gerencial contendo, no mínimo, as seguintes informações e acompanhado dos seguintes documentos, conforme o caso ("Relatório de Acompanhamento de Vendas"):

(i) planilha com o demonstrativo de receitas recebidas no mês imediatamente anterior e a receber do Empreendimento, de forma consolidada e detalhada por Unidade Autônoma, contendo, conforme aplicável e sem limitação, o código e o número da Unidade Autônoma, o nome completo ou a razão social, CPF, o RG ou o CNPJ, conforme o caso, do adquirente, o código do contrato, a data de assinatura do contrato, o valor da venda, a data de vencimento e de pagamento de cada parcela paga e a pagar, o tipo das parcelas (entrada, intermediárias, mensais, de financiamento, entre outras), o índice de correção das parcelas, o valor original (principal) das parcelas, o valor dos acréscimos (dividido em acréscimos, seguro, taxa administrativa e descontos), o valor dos descontos, o valor atualizado e o valor efetivamente pago de cada parcela (vencidas e a pagar) e o valor de corretagem pago por cada Unidade Autônoma. Nesta relação deve constar ainda a relação de Unidades Autônomas que foram objeto de distrato, contendo (a) a data do distrato; (b) o valor pago pelo adquirente da Unidade Autônoma objeto de distrato; e (c) valor devolvido pela Emitente ao cliente;

(ii) eventuais inadimplências dos adquirentes das Unidades Autônomas;

(iii) relação das Unidades Autônomas em estoque; e

(iv) informações a respeito dos distratos dos Contratos de Venda e Compra firmados no decorrer do mês de referência.

3.3.4. O Relatório de Acompanhamento de Vendas deverá ser elaborado com base nas informações apresentadas pela Emitente ao *Servicer*, até o dia 05 (cinco) de cada mês de vigência

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

da Operação de Securitização, relativamente ao mês imediatamente anterior. O referido relatório deverá ser apresentado, pelo *Servicer*, à Titular das Notas Comerciais até o dia 10 (dez) de cada mês ou, caso não seja um Dia Útil, no próximo Dia Útil subsequente, com cópia para a Emitente.

3.3.5. Em linha com a Cláusula 3.3.1 acima, a Titular das Notas Comerciais realizará a verificação do teor do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em conjunto com a verificação do atendimento das condições precedentes e dos montantes dos Fundos de Recursos vinculados à Emissão, descritos na Cláusula 4.4 abaixo, até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à Data de Aniversário do mês de cálculo e, a partir do resultado positivo de referidas verificações, operacionalizará a liberação de recursos do Fundo de Obras, conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos (conforme definido abaixo), no próximo Dia Útil ("Data de Apuração").

3.4. Vinculação à Emissão dos CRI: As Notas Comerciais serão vinculadas à Emissão dos CRI, sendo certo que os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e do artigo 27 da Resolução CVM 160. Os CRI serão destinados aos Investidores Qualificados.

3.4.1. Tendo em vista a vinculação mencionada na Cláusula 3.4 acima, a Emitente declara ter ciência e concordar que, uma vez subscritas e integralizadas as Notas Comerciais, com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

3.4.2. Por se tratar de operação estruturada, o exercício de qualquer direito da Titular das Notas Comerciais, assim como a interpretação de qualquer disposição deste Termo de Emissão, deverá ser realizada em conjunto e em harmonia com o disposto em todos os documentos que formalizam e integram a Operação de Securitização, conforme eventualmente alterados, quais sejam: (i) o presente Termo de Emissão; (ii) o "*Termo da 9ª (Nona) Emissão de Notas Comerciais, em 4 (Quatro) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*", por meio do qual a **PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade limitada empresária, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 37.998.738/0001-08, emitiu notas comerciais em favor da Securitizadora ("Termo de Emissão da SPE Diamond") (iii) os Instrumentos de Garantias; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Anúncio de Início de Distribuição; (viii) o Anúncio de Encerramento da Distribuição; (ix) eventuais aditamentos aos Documentos da Operação listados nos demais itens; (x) o prospecto da Oferta; (xi) a lâmina da

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Oferta; e (xii) eventuais demais documentos relativos à Operação de Securitização ("Documentos da Operação").

4. GARANTIAS

4.1. Para assegurar o fiel, integral, pontual e imediato cumprimento das Obrigações Garantidas, os Avalistas concordaram em prestar a garantia fidejussória, consubstanciada no Aval, em favor da Titular das Notas Comerciais, e, ainda, serão constituídas as seguintes garantias reais: **(i)** a Alienação Fiduciária de Quotas; **(ii)** a Alienação Fiduciária do Imóvel; e **(iii)** a Cessão Fiduciária de Recebíveis, as quais serão formalizadas nos termos e condições constantes dos Instrumentos de Garantias.

4.2. Garantias Reais.

4.2.1. De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com a Alienação Fiduciária de Quotas, a Alienação Fiduciária do Imóvel e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a serem constituídas nos termos e condições constantes dos respectivos Instrumentos de Garantias.

4.2.2. As garantias reais serão constituídas em caráter irrevogável e irretratável e permanecerão vigentes até a constatação da integral quitação das Obrigações Garantias.

4.2.3. Durante todo o prazo de vigência da Operação, a Emitente deverá observar a razão mínima de garantia abaixo aduzida, que será calculada, mensalmente, pela Titular das Notas Comerciais em conjunto com a razão de garantia prevista no Termo de Emissão da SPE Diamond ("Razão de Garantia"):

Razão de Garantia = [(Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis + Estoque*80%) / (Saldo Devedor Atualizado – Fundo de Reserva)] >= 130%

Onde:

*"*Valor Presente dos Recebíveis Elegíveis*"* significa, em cada Data de Apuração, o valor presente dos Direitos Creditórios Elegíveis, calculado pela aplicação dos Juros Remuneratórios, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sem considerar qualquer projeção do Índice Nacional de Custo da Construção. Para fins deste Termo de Emissão, "Direitos Creditórios Elegíveis" significam os recebíveis oriundos dos Recebíveis, excluídos os Recebíveis inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

"Estoque" significa o valor das Unidades Autônomas que não tenham sido objeto de comercialização junto a terceiros, que corresponderá à multiplicação da área de cada Unidade Autônoma pelo valor médio do metro quadrado das Unidades Autônomas comercializadas nos últimos 6 (seis) meses ou, caso não tenha havido vendas no referido período, devem ser consideradas para cálculo as últimas 6 (seis) vendas, a constar no Relatório de Acompanhamento de Vendas; e

"Saldo Devedor Atualizado" significa, em cada Data de Apuração, o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios no último dia do mês de referência.

4.2.4. Caso a Securitizadora, em qualquer Data de Apuração, verifique que a Razão de Garantia se encontra abaixo de 130% (cento e trinta por cento), os recursos excedentes após a aplicação da Ordem de Prioridade de Pagamento deverão ser utilizados para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais.

4.2.5. Caso os recursos excedentes não sejam suficientes para o reenquadramento da Razão de Garantia, a Emitente deverá (i) aportar, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), com recursos próprios, recursos suficientes para Amortização Extraordinária das Notas Comerciais e reenquadramento da Razão de Garantia; e/ou (ii) ceder novos recebíveis desde que sejam oriundos de contratos de compra e venda que (a) não possuam parcelas inadimplentes há mais de 90 (noventa) dias; e (b) sejam referentes à aquisição de unidades de empreendimentos com habite-se emitido e de propriedade da Emitente ou da Capretz Empreendimentos, em até, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, para fins de reenquadramento da Razão de Garantia.

4.3. Garantia Fidejussória.

4.3.1. Aval: De forma a garantir o fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas em favor da Titular das Notas Comerciais, as Notas Comerciais contam com o aval dos Avalistas, que respondem, de maneira irrevogável e irretratável, como devedores solidários e principais pagadores pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito neste Termo de Emissão ("Aval"), nos termos e condições a seguir descritos.

4.3.2. A Emitente e os Avalistas nomeiam-se reciprocamente como mandatários com poderes especiais para cada um receber toda e qualquer comunicação, notificação, intimação ou citação, judicial ou extrajudicial, relativa a este Termo de Emissão em nome um do outro ("Comunicação"), incluindo, mas sem limitação, quaisquer citações ou intimações.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.3.3. A Emitente e os Avalistas desde já aceitam o mandato de forma irrevogável, nos termos do artigo 659 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), e se obrigam a receber prontamente qualquer Comunicação, nos termos do artigo 247 do Código Civil, a qual será considerada válida e eficaz em relação à Emitente e aos Avalistas quando realizadas na forma da Cláusula 12.1.1 abaixo.

4.3.4. A cláusula mandato é irrevogável como condição deste negócio bilateral, nos termos do artigo 684 do Código Civil, e será válida pelo tempo em que perdurarem as obrigações da Emitente e/ou dos Avalistas perante a Titular das Notas Comerciais.

4.3.5. As Obrigações Garantidas serão pagas pelos Avalistas no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis após a falta de pagamento, na respectiva Data de Aniversário, de qualquer valor devido pela Emitente, inclusive quando da ocorrência ou decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos deste Termo de Emissão. Os pagamentos serão realizados pelos Avalistas de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Termo de Emissão, sendo certo que a realização do pagamento pelos Avalistas dentro do prazo de cura estabelecido neste Termo de Emissão não ensejará o vencimento antecipado das Notas Comerciais, sem prejuízo, no entanto, da incidência dos Encargos Moratórios.

4.3.6. Os Avalistas declaram e garantem que: (i) possuem plena capacidade e legitimidade para a prestação do Aval; e (ii) todas as autorizações necessárias para prestação do Aval, assinatura deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, bem como ao cumprimento de todas as suas respectivas obrigações aqui previstas e à constituição do Aval foram obtidas e se encontram em pleno vigor.

4.3.7. Nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Titular das Notas Comerciais, desde que tais obrigações estejam em conformidade aos termos do presente Termo de Emissão ou se de outra forma acordado com a Titular das Notas Comerciais.

4.3.8. Os Avalistas reconhecem que: (a) eventual pedido de recuperação judicial ou aprovação de plano de recuperação judicial da Emitente não implicará novação ou alteração de suas obrigações nos Documentos da Operação e não suspenderá qualquer ação movida pela Titular das Notas Comerciais; (b) deverão pagar o saldo devedor devido nos termos dos Documentos da Operação sem qualquer alteração em razão da recuperação judicial; e (c) após o pagamento do saldo devedor da Operação de Securitização, deverá, se assim desejar, habilitar seu crédito contra a Emitente na recuperação judicial desta última e se sujeitar a eventual plano de recuperação da Emitente, nos termos da legislação aplicável.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.3.9. Os Avalistas sub-rogam-se nos direitos de crédito da Titular das Notas Comerciais contra a Emitente caso venham a honrar o Aval. Os Avalistas, desde já, concordam e se obrigam a: (i) somente após a integral quitação das Obrigações Garantidas, exigir e/ou demandar a Emitente em decorrência do Aval honrado, nos termos das Obrigações Garantidas; (ii) caso recebam qualquer valor da Emitente em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos deste Termo de Emissão, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Titular das Notas Comerciais.

4.3.10. O Aval poderá ser excutido e exigido, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva quitação de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que a não execução do Aval não ensejará perda do direito de execução do Aval pela Titular das Notas Comerciais.

4.3.11. Os pagamentos previstos nesta Cláusula deverão ser realizados de acordo com instruções recebidas da Titular das Notas Comerciais.

4.3.12. O Aval entrará em vigor na data de celebração deste Termo de Emissão e permanecerá válido até o pagamento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.3.13. Todos e quaisquer pagamentos realizados em relação ao Aval serão efetuados livres e líquidos, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo os Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias para que a Titular das Notas Comerciais receba, após tais deduções, recolhimentos ou pagamentos, uma quantia equivalente à que teria sido recebida se tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem aplicáveis.

4.3.14. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações neste Termo de Emissão e em todo e qualquer Documento da Operação.

4.3.15. O Aval ora prestado considera-se prestado a título oneroso, uma vez que os Avalistas são relacionados à Emitente, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente desta.

4.4. Fundos de Recursos.

4.4.1. Fundo de Reserva. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de reserva comum entre a Emitente e a

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

SPE Diamond, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referentes à integralização das Notas Comerciais e das notas comerciais de emissão da SPE Diamond, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Diamond, no montante correspondente a 150% (cento e cinquenta por cento) da próxima parcela de Juros Remuneratórios dos CRI ("Fundo de Reserva" e "Valor do Fundo de Reserva", respectivamente). A constituição do Fundo de Reserva será feita por meio de desconto proporcional sobre os recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, observado o cumprimento das Condições Precedentes.

4.4.1.1. Mensalmente, na Data de Apuração, a Titular das Notas Comerciais verificará a observância do Valor de Fundo de Reserva, sem prejuízo do envio da solicitação de informações complementares no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, que deverá ocorrer por escrito.

4.4.1.2. Se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras (conforme definido no Termo de Securitização) e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber a notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.1.3. As Partes acordam que os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado, a título de Fundos de Recursos, ou qualquer outro fundo que venha a ser criado no âmbito da Emissão, poderão ser aplicados em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, a exclusivo critério da Securitizadora, de acordo com as opções de investimento que estejam disponíveis no Itaú Unibanco S.A., tais como: (i) certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas com liquidez diária; ou (ii) títulos públicos federais de emissão do Tesouro Nacional e/ou BACEN, observada a regulamentação aplicável (em conjunto, "Investimentos Permitidos").

4.4.1.4. Todos os Investimentos Permitidos realizados nos termos desta Cláusula deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora, sendo 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 Emitente. Não serão devidos ou apurados pela Securitizadora à Emitente ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, a que título for.

4.4.1.5. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos. A Securitizadora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. A isenção da responsabilidade acima não será aplicada, caso seja constatada má fé da Securitizadora no ato do investimento em título sem liquidez diária.

4.4.2. Fundo de Despesas. Não obstante as Garantias descritas acima, a Emitente concorda que a Titular das Notas Comerciais constituirá um fundo de despesas comum entre a Emitente e a SPE Diamond, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte dos recursos referente à integralização das Notas Comerciais da 1ª Série e das notas comerciais de emissão da SPE Diamond, de acordo com este Termo de Emissão e o Termo de Emissão da SPE Diamond, em montante total e combinado equivalente a R$ 353.593,79 (trezentos e cinquenta e três mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e nove centavos) ("Fundo de Despesas" e "Valor do Fundo de Despesas", respectivamente) e com valor mínimo equivalente a 6 (seis) meses das despesas recorrentes ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), para fazer frente ao pagamento das despesas indicadas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação que sejam de responsabilidade das Devedoras.

4.4.2.1. O Valor do Fundo de Despesas será apurado na Data de Apuração e se, por qualquer motivo, o montante depositado no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto, prioritariamente, com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis conforme Ordem de Prioridade de Pagamentos e, caso insuficiente, a Titular das Notas Comerciais deverá notificar as Devedoras e os Avalistas em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Apuração para que estes realizem a sua recomposição em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que receber notificação da Titular das Notas Comerciais neste sentido.

4.4.2.2. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e as Devedoras e/ou os Avalistas não efetuem diretamente tais pagamentos ou não realizem a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado, inclusive de qualquer outro fundo constituído para fins da Operação de Securitização.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.4.2.3. As despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pelas Devedoras no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

4.4.2.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com a totalidade das despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares dos 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 Titulares dos CRI convocada para este fim.

4.4.2.5. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

4.4.3. Fundo de Obras: A Emitente concorda, ainda, que a Securitizadora constitua um fundo de obras, na Conta do Patrimônio Separado ,com o recursos líquidos advindos da integralização dos CRI após **(i)** a retenção das despesas iniciais da Emissão, conforme previstas no Anexo II do presente Termo de Emissão, **(ii)** a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e **(iii)** a liberação no montante de R$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), em uma ou mais datas/parcelas, observado o montante de CRI efetivamente integralizado, , sendo que esta liberação será realizada após a verificação das Condições Precedentes da Liberação Inicial (conforme definido abaixo) em cada uma das integralizações das Notas Comerciais, e todas as próximas liberações serão realizadas, em todos os casos, após a verificação das Condições Precedentes Subsequentes (conforme definido abaixo), conforme o caso, e mediante a emissão do Relatório de Medição pelo Agente de Medição ("Fundo de Obras" e, em conjunto com o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, os "Fundos de Recursos"). A constituição do Fundo de Obras será feita por meio dos recursos oriundos da integralização gradativa dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais e das notas comerciais da SPE Diamond, nos termos deste Termo de Emissão e do Termo de Emissão da SPE Diamond, observado o cumprimento das Condições Precedentes e as deduções previstas nesta Cláusula.

4.4.3.1. As liberações do Fundo de Obras ocorrerão exclusivamente na Conta da Emitente.

4.4.3.2. Os recursos do Fundo de Obras serão integralmente utilizados para o custeio das obras do Empreendimento.

4.4.3.3. O Agente de Medição deverá realizar a medição física e financeira das obras do Empreendimento, em periodicidade mensal, após a sua visita ao Empreendimento, que deverá ocorrer até o último dia útil do mês de referência. Com base nessa visita, o Agente de Medição

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

deverá emitir o respectivo Relatório de Medição, o qual deverá ser entregue à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, nos termos e prazo constantes na Cláusula 3.3.2. acima.

4.4.3.4. Após a realização da liberação prevista no item (iii) da Cláusula 4.4.3 acima, as liberações subsequentes serão efetuadas com recursos do Fundo de Obras, e a transferência à Emitente conforme previsto na Cláusula 3.3.5 acima.

4.4.3.5. Observada a Cláusula 4.4.3.6 abaixo, o valor dos recursos do Fundo de Obras a ser liberado à Emitente estará limitado a 95% (noventa e cinco por cento) do valor de evolução da obra no mês de referência conforme atestado pelo Agente de Medição no Relatório de Medição. A Titular das Notas Comerciais apenas seguirá com as liberações caso o Fundo de Obra apresente recursos em volume suficiente para tal, mesmo que a Emitente esteja adimplente com as suas obrigações.

4.4.3.6. Sem prejuízo ao disposto acima, as liberações subsequentes serão realizadas mediante comprovação do pleno adimplemento de todos os termos e condições constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, a não ocorrência (ou persistência) de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e observância da Razão de Garantia.

4.4.3.7. A Emitente, individualmente ou em conjunto com a SPE Diamond, deverá transferir para o Fundo de Obras, com recursos próprios, mensalmente, conforme datas e valores constantes do Anexo VII, o montante total de R$ 22.259.323,00 (vinte e dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais), independentemente de eventuais recursos provenientes de outras fontes. Caso seja apontado no Relatório de Medição que o custo a incorrer das obras foi reduzido, os aportes mencionados nesta Cláusula deverão ser reduzidos em mesmo volume, sendo tal diminuição aplicada em ordem cronológica inversa, da última data prevista de aporte para a primeira. Fica estabelecido que, independentemente da diminuição apontada no Relatório de Medição, o valor de aporte deve ser, no mínimo, de R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

4.4.3.8. A Titular das Notas Comerciais considerará 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 para fins de liberação do Fundo de Obras acima.

4.4.3.9. As Partes desde já concordam que a Securitizadora não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes do Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Relatório de Medição e do Relatório de Acompanhamento de Vendas.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

4.4.3.10. A Securitizadora assumirá que os documentos encaminhados pela Emitente ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será, ainda, responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade, ausência de vícios, regular constituição ou completude dos referidos documentos, contratos e/ou informações técnicas e financeiras que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar o Relatório de Medição e Relatório de Acompanhamento de Vendas, conforme enviadas pela Emitente, não cabendo, portanto, qualquer obrigação ou responsabilidade da Securitizadora, em qualquer momento, por qualquer ato, fato ou prejuízo causado.

4.4.3.11. A qualquer tempo, conforme comunicado pela Titular das Notas Comerciais após deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, o Agente de Medição contratado poderá ser substituído por outras empresas especializadas, desde que não haja prejuízo na continuidade dos serviços, evitando-se atraso na liberação dos recursos e andamento das obras do Empreendimento.

4.4.3.12. A Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário não realizarão o acompanhamento físico de obras, estando tal verificação restrita ao recebimento e análise dos Relatórios de Medição e documentos acima previstos.

4.4.3.13. A Titular das Notas Comerciais poderá solicitar à Emitente, a qualquer momento, mediante notificação por escrito, informações sobre a destinação dos recursos do Fundo de Obras, devendo esta enviar à Titular das Notas Comerciais 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.

4.4.3.14. Na hipótese de existir saldo no Fundo de Obras após a conclusão do Empreendimento, comprovada por meio da apresentação do habite-se, caberá à Titular das Notas Comerciais utilizar a totalidade do referido saldo na amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais, conforme o caso.

4.4.4. Os recursos dos Fundos de Recursos ficarão depositados na Conta do Patrimônio Separado e poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos. Após a quitação integral dos CRI, os eventuais recursos remanescentes nos Fundos de Recursos, bem como eventuais rendimentos oriundos dos Investimentos Permitidos, deverão ser transferidos para a Emitente, em até 30 (trinta) dias da comprovação da quitação.

4.4.5. A Securitizadora não assumirá qualquer obrigação de aporte, adiantamento, complementação ou antecipação de recursos com patrimônio próprio ou de terceiros para fins de

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

custeio das obras do Empreendimento. A liberação de recursos do Fundo de Obras estará sempre e exclusivamente limitada ao saldo efetivamente disponível na Conta do Patrimônio Separado, inexistindo qualquer responsabilidade da Securitizadora pela paralisação, atraso ou não conclusão das obras em decorrência de insuficiência de recursos.

4.4.6. Reforço, Substituição, Reposição ou Complementação de Garantias.

4.4.6.1. Sem prejuízo dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste instrumento, a Titular das Notas Comerciais poderá exigir o reforço, substituição, reposição ou complementação das Garantias, caso estas venham a ser objeto de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa de constrição, ou ainda, se comprovadamente sofrerem depreciação, deterioração, desvalorização, turbação ou esbulho, de modo a se tornarem inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão, a critério da Titular das Notas Comerciais, ou na hipótese de incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre a concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições deste Termo de Emissão. A nova garantia deverá ser previamente aprovada, conforme deliberação em Assembleia Especial de Titulares dos CRI.

4.4.6.2. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não aprovar o reforço, substituição, recomposição e/ou complementação das garantias, conforme o caso, ou não lograr êxito na sua instalação e/ou obtenção de quórum para deliberação em primeira e segunda convocação, será configurado o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

4.4.7. Multiplicidade de Garantias. Considerando a multiplicidade das garantias que serão constituídas em favor da Titular das Notas Comerciais, fica desde já estabelecido que estas garantem o fiel, tempestivo e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Titular das Notas Comerciais executá-las, conforme recomendação dos Titulares dos CRI, individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de quaisquer das Garantias não prejudicará nem impedirá a excussão das demais. Adicionalmente, a ordem de excussão das Garantias será estabelecida exclusivamente pelos Titulares dos CRI, conforme deliberação emanada em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI convocada para essa finalidade.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A Emissão objeto do presente Termo de Emissão constitui a 1ª (primeira) emissão de Notas Comerciais da Emitente.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

5.2. Séries. A Emissão será realizada em 5 (cinco) séries (em conjunto, "Séries").

5.3. Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 103.600 (cento e três mil e duzentas) Notas Comerciais, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (um mil reais) em suas respectivas Datas de Emissão, sendo 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série ("Notas Comerciais da 1ª Série"), 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série ("Notas Comerciais da 2ª Série"), 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais da 3ª Série ("Notas Comerciais da 3ª Série"), 22.100 (vinte e dois mil e cem) Notas Comerciais da 4ª Série ("Notas Comerciais da 4ª Série") e 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais da 5ª Série ("Notas Comerciais da 5ª Série").

5.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R$ 103.600.000,00 (cento e três milhões e seiscentos mil reais) ("Valor Total da Emissão"), na Data de Emissão, sendo R$ 11.500.000,00 (onze milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 1ª Série, R$ 17.500.000,00 (dezessete milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 2ª Série, R$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) referente as Notas Comerciais da 3ª Série, R$ 22.100.000,00 (vinte e dois milhões e cem mil reais) referente as Notas Comerciais da 4ª Série e R$ 36.500.000,00 (trinta e seis milhões e quinhentos mil reais) referente as Notas Comerciais da 5ª Série.

5.5. Local de Emissão. São Paulo – SP.

5.6. Colocação Privada. As Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sendo subscritas e integralizadas, em sua totalidade, pela Titular das Notas Comerciais, sem qualquer esforço de venda perante o público em geral realizado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários.

5.7. Subscrição Parcial: Em caso de distribuição parcial dos CRI de cada série, nos termos do Termo de Securitização, ocorrerá a reflexa subscrição parcial das Notas Comerciais da(s) respectiva(s) série(s), observado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por série ("Montante Mínimo"). Diante dessa hipótese, a Emitente e os Avalistas concordam em celebrar aditamentos aos Documentos da Operação, conforme aplicáveis, para refletir o Valor Total da Emissão efetivamente subscrito, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

5.7.1. Fica expressamente estabelecido que o Montante Mínimo não implica, em nenhuma hipótese, garantia firme de colocação ou compromisso de subscrição por parte do Coordenador

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Líder e/ou da Securitizadora, tratando-se apenas de parâmetro operacional para a manutenção da Oferta.

5.7.2. Em atendimento ao parágrafo 1º do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Emitente declara neste ato que empréstimos bancários ou adiantamentos para futuro aumento de capital seriam fontes de financiamento alternativo, caso a Oferta seja encerrada com distribuição parcial dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que tais recursos deverão ser obrigatoriamente destinados ao desenvolvimento e à construção do Empreendimento, conforme deverá ser comprovado pela Emitente à Titular das Notas Comerciais, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

5.8. Condições Precedentes.

5.8.1. A Titular das Notas Comerciais poderá realizar liberações parciais de tempos em tempos, em qualquer momento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, sem incidência de quaisquer remunerações, encargos ou penalidades, observado o valor da respectiva integralização e descontado a retenção das despesas iniciais, o montante eventualmente utilizado para composição dos Fundos de Recursos, e, cumulativamente, da data em que for verificado, pela Titular das Notas Comerciais, o cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso), pela Emitente, das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes da Liberação Inicial"):

(i) perfeita formalização e registro de todos os atos e aprovações societárias da Emitente e da Capretz Empreendimentos, exigidos por seus documentos societários constitutivos e/ou pela lei, bem como a obtenção de quaisquer aprovações e autorizações necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos no âmbito da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando, aprovações contratuais, governamentais, regulamentares e eventuais autorizações (*waivers*), para aprovar a celebração dos Documentos da Operação, a assunção das obrigações neles estipuladas, bem como para a constituição das Garantias, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, com base em opinião legal emitida pelo assessor legal da Operação de Securitização, incluindo, mas não se limitando a, a Ata de Aprovação da Emissão, a ser registrada perante a JUCESP;

(ii) perfeita formalização dos Documentos da Operação, com exceção dos documentos de aceitação da Oferta e do Anúncio de Encerramento da Distribuição, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes pelo assessor legal da

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Operação de Securitização, devidamente demonstrado através do envio de via digital de cada um dos Documentos da Operação formalizados;

(iii) conclusão do processo de diligência jurídica 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 ("*Legal Opinion*") elaborado pelo assessor legal da Securitizadora, cujos termos sejam satisfatórios a Securitizadora e até a data de liquidação dos CRI, da *Legal Opinion* final assinada, atestando, entre outras questões (a) a simetria de informações obtidas no procedimento de *due diligence* 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, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação. A Legal Opinion deverá ser assinada com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil;

(iv) apresentação do comprovante da escrituração das Notas Comerciais pelo Escriturador das Notas Comerciais;

(v) registro do Termo de Securitização perante a B3;

(vi) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação;

(vii) não ocorrência de alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(viii) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(ix) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(x) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental (conforme definido abaixo), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(xi) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas, seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção");

(xii) não indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos;

(xiii) entrega, pela Emitente, de declaração de veracidade na data de integralização das Notas Comerciais 1ª Série, nos termos do modelo constante do Anexo VI deste Termo de Emissão ("Declaração de Veracidade");

(xiv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante o cartório de registro de títulos e documentos competente e o arquivamento da alteração do contrato social prevendo a Alienação Fiduciária de Quotas e a prorrogação do prazo de duração da Emitente perante a junta comercial competente;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xv) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante o cartório de registro de títulos e documentos competente;

(xvi) apresentação dos documentos que evidenciem o protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente; e

(xvii) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente para a liberação inicial.

5.8.2. A Titular das Notas Comerciais fará as liberações dos recursos existentes no Fundo de Obras, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas datas de integralização dos CRI, observado o valor da respectiva integralização e considerando a Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, cumulativamente, na Data da Verificação, pela Titular das Notas Comerciais, do cumprimento cumulativo e integral (ou dispensa, conforme o caso) das condições precedentes previstas a seguir ("Condições Precedentes Subsequentes" e, em conjunto com as Condições Precedentes da Liberação Inicial, "Condições Precedentes"):

(i) pleno atendimento das Condições Precedentes da Liberação Inicial, conforme elencadas na Cláusula 5.8.1 acima;

(ii) apresentação dos documentos que evidenciem o registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel perante o RGI Competente;

(iii) entrega, pela Emitente, de nova Declaração de Veracidade, emitida na data da respectiva liberação;

(iv) manutenção da Razão de Garantia;

(v) recebimento, pela Titular das Notas Comerciais, do Relatório de Medição do respectivo mês; e

(vi) subscrição e integralização dos CRI em montante suficiente à respectiva liberação subsequente.

5.8.3. Condição Resolutiva: Exceto se de outra forma acordado por escrito entre as Partes, caso as Condições Precedentes da Liberação Inicial não sejam atendidas em sua integralidade no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura deste instrumento, independentemente de culpa, ação ou omissão da Emitente, este instrumento não mais vinculará as Partes, sem qualquer obrigação pecuniária para qualquer das Partes, voltando as Partes ao estado em que se encontravam anteriormente, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Emitente de pagar/reembolsar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e os demais prestadores de serviços de todas as despesas comprovadamente incorridas com a Operação de Securitização.

6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS

6.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão será 24 de abril de 2026 ("Data de Emissão").

6.1.1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a data da primeira integralização da respectiva série dos CRI ("Data de Início da Rentabilidade").

6.2. Forma e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será comprovada pelo extrato de conta emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, na qualidade de responsável pelo termo de escrituração.

6.3. Tipo. As Notas Comerciais contarão com garantias reais e garantias fidejussórias, conforme previstas neste Termo de Emissão.

6.4. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, (a) as Notas Comerciais da 1ª Série terão prazo de 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 17 de abril de 2031; (b) as Notas Comerciais da 2ª Série terão prazo de 1.820 (mil oitocentos e vinte) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 18 de abril de 2031; (c) as Notas Comerciais da 3ª Série terão prazo de 1.824 (mil oitocentos e vinte e quatro) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 22 de abril de 2031; (d) as Notas Comerciais da 4ª Série terão prazo de 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias corridos, contados da Data de Emissão, vencendo-se em 23 de abril de 2031; e (e) as Notas Comerciais da 5ª Série terão prazo de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos, contados de sua Data de Emissão, vencendo-se em 24 de abril de 2031 (cada uma, uma "Data de Vencimento"), conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais e Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.5. Valor Nominal Unitário. Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais é de R$ 1.000,00 (mil reais).

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

6.6. Quantidade de Notas Comerciais Emitidas. São emitidas, nos termos deste Termo de Emissão, 103.600 (cento e três mil e duzentas) Notas Comerciais, assim divididas entre as Séries: (i) 11.500 (onze mil e quinhentas) Notas Comerciais da 1ª Série, (ii) 17.500 (dezessete mil e quinhentas) Notas Comerciais da 2ª Série; (iii) 16.000 (dezesseis mil) Notas Comerciais da 3ª Série; (iv) 22.100 (vinte e dois mil e cem) Notas Comerciais da 4ª Série; e (v) 36.500 (trinta e seis mil e quinhentas) Notas Comerciais da 5ª Série.

6.7. Subscrição, Forma e Preço de Integralização. As Notas Comerciais serão integralmente subscritas privadamente, mediante formalização deste Termo de Emissão, e integralizadas à vista, com recursos do Patrimônio Separado, em cada Data de Integralização da respectiva série de CRI, em moeda corrente nacional, (i) pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série de CRI, na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série de CRI; e (ii) após a referida data, as Notas Comerciais serão integralizadas pelo Valor Nominal Unitário Atualizado acrescido dos Juros Remuneratórios (conforme definido abaixo), desde a primeira data de integralização ou desde a última Data de Aniversário da respectiva série, até a data de integralização em questão ("Preço de Integralização") , observado que, do Preço de Integralização, poderá ser descontado o montante destinado aos Fundos de Recursos e ao cumprimento da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo admitido 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 subscritos e integralizados em cada Data de Integralização, observadas as restrições da legislação e regulamentação em vigor, principalmente aquelas constantes da Resolução CVM 160.

6.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) ("IPCA"), calculada *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, em cada Data de Aniversário, desde a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário da respectiva série (exclusive) de acordo com a seguinte fórmula ("Atualização Monetária").

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais da respectiva série, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso, da Data de Início da Rentabilidade, ou da última Data de Aniversário da respectiva série, ou da data da última amortização dos Juros Remuneratórios, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação positiva do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de índices utilizados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

NI_k = Número-Índice do IPCA referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Aniversário do mês de março, será utilizado o número índice do IPCA do mês de janeiro, divulgado no mês de fevereiro;

NI_{k-1} = Número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês "k";

dup = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série para o caso do primeiro Período de Capitalização da respectiva série, inclusive, ou última Data de Aniversário da respectiva série, para os demais períodos, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de dias úteis entre a última, inclusive, e a próxima Data de Aniversário da respectiva série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário da respectiva série, o "dut" será 21 (vinte e um) Dias Úteis.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iv) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(v) "Período de Capitalização" significa (i) para o primeiro Período de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Início da Rentabilidade da respectiva série (inclusive), e termina na primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série (exclusive), e (ii) para os demais Períodos de Capitalização da respectiva série, o intervalo de tempo que se inicia Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série em referência (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento (ou a data de liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos deste Termo de Emissão); e

(vi) "Data de Aniversário" significa cada data de aniversário das Notas Comerciais, conforme Anexo I deste Termo de Emissão.

6.8.1. Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo das Notas Comerciais ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário Atualizado passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ("Índice Substituto"). Na falta de Índice Substituto, será convocada Assembleia Especial para sua definição, observadas as estipulações deste Termo de Emissão e do Termo de

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Securitização, sendo que o índice definido em Assembleia Especial será aplicado a este Termo de Emissão.

6.8.2. A aplicação do IPCA ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

6.8.3. A Atualização Monetária apurada nos termos da cláusula 5.8 acima a cada Período de Capitalização será automaticamente incorporada ao Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado da respectiva série, conforme aplicável (ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, se for o caso), em cada Data de Aniversário das Notas Comerciais da respectiva série.

6.9. Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios ao ano, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a cada Período de Capitalização, indicados na tabela abaixo de acordo com cada série das Notas Comerciais ("Juros Remuneratórios").

Número da Série	Taxa de Juros	Para fins de aplicação na fórmula
Notas Comerciais da 1ª Série	11,00%	11,0000
Notas Comerciais da 2ª Série	10,95%	10,9500
Notas Comerciais da 3ª Série	10,90%	10,9000
Notas Comerciais da 4ª Série	10,85%	10,8500
Notas Comerciais da 5ª Série	10,80%	10,8000

6.9.1. O cálculo dos Juros Remuneratórios deverá observar a fórmula prevista abaixo:

$$\boldsymbol{J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)}$$

onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = conforme definido acima; e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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

$$Fator\ Juros = \left[\left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{\text{dup}}{252}}\right]$$

onde:

Spread = conforme estabelecido na Cláusula 6.9 acima; e

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade da respectiva série ou a Data de Aniversário da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo 'dup' um número inteiro.

Excepcionalmente (i) na primeira Data de Aniversário, deverá ser acrescido aos Juros Remuneratórios devido um prêmio equivalente ao produtório do "Fator Juros" de 2 (dois) dias úteis, e (ii) na primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido um valor equivalente ao produtório do fator de correção equivalente a 2 (dois) dias úteis, calculado *pro rata temporis*.

6.10. Amortização das Notas Comerciais. O saldo devedor atualizado das Notas Comerciais será pago em parcela única na Data de Vencimento conforme tabela constante no Anexo I, de acordo com a aplicação da seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times Tai$$

Onde:

AMi = Valor Unitário ou Saldo Devedor da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

VNa = Conforme definido acima;

TAi = taxa de amortização das Notas Comerciais, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com o cronograma constante do Anexo I.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

6.10.1. Todos os pagamentos devidos pela Emitente à Titular das Notas Comerciais deverão ocorrer nas respectivas Datas de Aniversário previstas ou determinadas no presente Termo de Emissão.

6.11. Pagamento dos Juros Remuneratórios das Notas Comerciais. O Valor Nominal Unitário Atualizado (ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) será pago nas datas indicadas no Anexo I do presente Termo de Emissão, e os Juros Remuneratórios serão pagos em cada Data de Aniversário indicada no Anexo I do presente Termo de Emissão, observada a possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias Obrigatórias, bem como da liquidação antecipada das Notas Comerciais em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou do Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme previsto neste Termo de Emissão.

6.12. Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizer jus a Titular das Notas Comerciais serão efetuados pela Emitente mediante depósito na conta corrente nº 97209-2, agência 2419, no Itaú Unibanco S.A. (cód. 341), mantida em nome da Securitizadora ("Conta do Patrimônio Separado").

6.13. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido à Titular das Notas Comerciais nos termos deste Termo de Emissão aqueles que sejam titulares de Notas Comerciais ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

6.14. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com Dia Útil.

6.14.1. Para os fins deste Termo de Emissão, "Dia Útil" significa com relação a qualquer pagamento: (i) realizado por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e (ii) não realizado por meio da 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.

6.15. 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 Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios: (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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 ("Encargos Moratórios").

6.16. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada.

7. RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

7.1. Resgate Antecipado Facultativo Total e Amortização Extraordinária Facultativa. Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos, a Emitente poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, observado o quanto expresso nesta Cláusula 7.1 e seguintes, realizar, com recursos próprios, o resgate antecipado facultativo da integralidade das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais, obedecido o limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso ("Amortização Extraordinária Facultativa"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, o valor devido pela Emitente será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, a serem resgatadas ou amortizadas, acrescido (i) de prêmio previsto abaixo observados os respectivos prazos do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso; e (ii) dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade, ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, e demais encargos devidos e não pagos, caso existam, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o caso.

PRÊMIO	PRAZO
2% (dois por cento)	Até 16 de abril de 2027 (inclusive).
1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento)	Entre 16 de abril de 2027 (exclusive) a 18 de outubro 2028 (inclusive).
1% (um por cento)	Após 18 de outubro 2028 (exclusive).

7.1.1. A Emitente deverá comunicar a Securitizadora e o Agente Fiduciário com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total, que incluem, mas não se limitam (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; (b) estimativa

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

prévia de Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ("Comunicação de Resgate Antecipado Total").

7.1.2. O pagamento do Valor de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá ser realizado na data indicada na Comunicação de Resgate Facultativo e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta do Patrimônio Separado.

7.1.3. As Notas Comerciais objeto de Resgate Antecipado Facultativo Total pela Emitente, conforme previsto nesta Cláusula, serão obrigatoriamente canceladas.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo Parcial. Não será admitido o resgate antecipado facultativo parcial das Notas Comerciais.

7.3. Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total: Observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista neste Termo de Emissão, sempre que forem recebidos recursos em razão do pagamento ordinário das Unidades Autônomas e/ou da antecipação de parcelas das Unidades Autônomas, nos termos dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 7.7 abaixo, e/ou, ainda, seja verificado o desenquadramento da Razão de Garantia, nos termos deste Termo de Emissão, a Emitente deverá utilizar a integralidade do valor líquido do recurso recebido por ela na conta corrente nº 7480073-0, na agência 0001, da **QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 32.402.502/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2942, 7º ao 12º andar, parte E, Pinheiros, CEP 05.402-500, de titularidade da Emitente, mas de movimentação exclusiva da Securitizadora ("Conta Vinculada" e "QI Tech", respectivamente) e transferida para a Conta do Patrimônio Separado para realizar a amortização extraordinária obrigatória ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade das Notas Comerciais, conforme o caso, sendo que, a Securitizadora, por sua vez, utilizará referido recurso para realizar, observados os termos previstos no Termo de Emissão, a amortização extraordinária obrigatória do Valor Nominal Unitário Atualizado, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, na data da amortização extraordinária, ou o resgate antecipado obrigatório da totalidade do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescidos os Juros Remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die* ("Amortização Extraordinária Obrigatória" e "Resgate Antecipado Obrigatório Total", respectivamente).

7.3.1. Não obstante o previsto na Cláusula 7.4 acima, caso seja verificado, a qualquer tempo, o desenquadramento da Razão de Garantia e não haja recursos disponíveis na Conta do Patrimônio

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Separado para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória ou do Resgate Antecipado Obrigatório nos termos da Cláusula 7.4 acima, a Emitente deverá realizar a transferência de valores suficientes para a recomposição da Razão de Garantia, com recursos próprios, diretamente na Conta do Patrimônio Separado, sendo que a Securitizadora, por sua vez, utilizará tais recursos para realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória.

7.3.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todas as Notas Comerciais e deverá, obrigatoriamente, obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso.

7.3.3. O valor a ser pago à Titular das Notas Comerciais a título de Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso ("Valor de Amortização Extraordinária Obrigatória" ou "Valor de Resgate Antecipado Obrigatório Total", conforme o caso) será equivalente ao percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos desde a Data de Início de Rentabilidade da respectiva série ou Data de Aniversário imediatamente anterior, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória ou Resgate Antecipado Obrigatório Total, conforme o caso.

7.4. Adicionalmente, em caso de ocorrência de quaisquer das hipóteses de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 8 a seguir, será operacionalizado o resgate antecipado obrigatório total das Notas Comerciais ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"), observadas as disposições constantes da referida cláusula.

7.4.1. Não será devido prêmio na hipótese de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.5. A obrigação de pagamento atribuída à Emitente nesta Cláusula 7, atrelada às hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório, estará condicionada ao efetivo recebimento, pela Emitente, dos valores provenientes da integralização das Notas Comerciais que venham a ser resgatadas ou amortizadas, conforme o caso.

7.6. A Emitente estará desobrigada de efetuar qualquer pagamento proveniente de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Resgate Antecipado Obrigatório caso não tenha recebido os valores provenientes da integralização das Notas Comerciais resgatadas ou amortizadas.

7.7. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da data de integralização das Notas Comerciais, os Recebíveis e demais valores depositados na Conta Vinculada deverão ser

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

direcionados e depositados, mensalmente, na Conta do Patrimônio Separado, apurados pelo *Servicer* e acompanhados pela Securitizadora, no mês anterior à Data de Apuração, ou no prazo abaixo previsto, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Aniversário, de acordo com a seguinte ordem de prioridades de pagamento ("Ordem de Prioridade de Pagamentos") e com as seguintes regras, caso aplicável:

(i) liberação para a Emitente, na conta corrente nº 7285-0, na agência 3149-6, do Banco do Brasil S.A., de titularidade da Emitente ("Conta da Emitente"), no montante equivalente a 6% (seis por cento) para fins de pagamento de comissões referentes às novas vendas realizadas das Unidades Autônomas, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(ii) liberação para a Emitente, na Conta da Emitente, no montante equivalente a 4% (quatro por cento) para fins de recolhimento de tributos do regime especial de tributação, comprovadas e informadas à Securitizadora por meio do Relatório de Acompanhamento de Vendas, em até 3 (três) Dias Úteis da Data de Verificação;

(iii) despesas e encargos do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iv) recomposição do Fundo de Despesas, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vier a ser inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas;

(v) pagamento de eventuais parcelas dos Juros Remuneratórios em atraso, se houver;

(vi) pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente vincendos;

(vii) recomposição do Fundo de Reserva, na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Reserva vier a ser inferior ao Valor do Fundo de Reserva;

(viii) Amortização Extraordinária Obrigatória na hipótese do desenquadramento da Razão da Garantia; e

(ix) eventuais excedentes serão aplicados:

(a) até a emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes serão destinados ao Fundo de Obras;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(b) a totalidade dos recursos excedentes serão liberados para a Emitente, na Conta da Emitente, caso os recursos existentes no Fundo de Obras sejam equivalentes a 105% (cento e cinco por cento) do montante necessário para o término das obras do Empreendimento, conforme verificado pelo Relatório de Medição, na respectiva Data de Apuração; e

(c) a partir da emissão do habite-se do Empreendimento, a totalidade dos recursos excedentes, incluindo eventual saldo existente no Fundo de Obras, serão utilizados para Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório.

7.8. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos relativos às Notas Comerciais serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para pagamentos das Notas Comerciais, sem qualquer ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

7.9. Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos das Notas Comerciais, serão aplicados nos Investimentos Permitidos, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. A Titular das Notas Comerciais, ou qualquer terceiro que venha a sucedê-la ou o administrador do Patrimônio Separado, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes das Notas Comerciais mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

(i) ocorrência de (a) liquidação, dissolução, insolvência civil ou decretação de falência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (b) pedido de autofalência da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos ou insolvência civil do Emílio, conforme o caso, ou de qualquer processo similar em outra jurisdição; (c) pedido de falência ou qualquer processo similar em outra jurisdição formulado por terceiros em face da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos e não elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente e/ou pela Capretz Empreendimentos, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (e) ingresso em juízo, pela Emitente

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

e/ou pela Capretz Empreendimentos, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo similar em outra jurisdição; (f) encerramento das atividades da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, ressalvando que, diante do fato de a Emitente ser uma sociedade de propósito específico (SPE) imobiliário, a conclusão do Empreendimento que compõe o seu propósito específico não representará um vencimento antecipado, limitando a hipótese deste item "i" ao distrato social ou ato equivalente registrado na junta comercial competente;

(ii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, que resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iii) nos casos previstos no inciso III do artigo 333 e incisos I, IV e V do artigo 1.425 do Código Civil, respeitados os prazos previstos neste Termo de Emissão com relação às obrigações estipuladas nos referidos artigos;

(iv) inadimplemento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de qualquer obrigação pecuniária relativa a este Termo de Emissão e/ou aos demais Documentos da Operação, independente de aviso extrajudicial ou interpelação judicial, não sanado em até 3 (três) Dias Úteis contado do respectivo inadimplemento, exceto nos casos em que houver prazo de cura específico para o cumprimento da referida obrigação, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios pela Emitente;

(v) declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, no montante, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, inclusive aquelas oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais local ou internacional, seja como devedora ou como garantidora;

(vi) comprovação de falsidade de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) se este Termo de Emissão e/ou quaisquer dos Documentos da Operação forem declarados inválidos, nulos, ineficazes ou inexequíveis por qualquer lei, decisão judicial ou sentença arbitral;

(viii) caso o Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma extinto por iniciativa da Emitente;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(ix) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, sobre a validade e/ou exequibilidade dos Documentos da Operação;

(x) se a Emitente e/ou os Avalistas, seus respectivos representantes, conforme aplicável, forem condenados, por qualquer decisão judicial ou administrativa, em razão da prática de atos que importem o incentivo à prostituição e/ou trabalho infantil, trabalho escravo ou crime contra o meio ambiente; e

(xi) a decretação de vencimento antecipado das Notas Comerciais SPE Diamond.

8.1.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático. As obrigações constantes das Notas Comerciais poderão ser consideradas vencidas mediante a ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, observados os respectivos prazos de cura ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(i) mudança ou alteração do objeto social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, de forma a alterar as suas atuais atividades principais, ou a agregar a essas atividades, novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(ii) redução do capital social da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais;

(iii) cisão, fusão, incorporação e/ou qualquer outro tipo de reorganização societária da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, mesmo que não resulte em alteração de controle direto ou indireto, sem prévia autorização da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(iv) alteração do controle direto ou indireto da Emitente e/ou da Capretz Empreendimentos, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(v) alienação, cessão, doação e/ou a transferência, ainda que sob condição suspensiva, ou promessa de tais atos, em relação a bens ou direitos objeto das Garantias, no todo ou em parte, exceto conforme eventualmente disposto nos Instrumentos de Garantias;

(vi) comprovação de inconsistência, incorreção ou insuficiência de qualquer declaração ou garantia feita pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, neste Termo de Emissão ou em quaisquer Documentos da Operação;

(vii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão, no todo ou em parte, a terceiros, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, das obrigações assumidas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, sem o consentimento prévio por escrito da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(viii) redução do patrimônio líquido da Emitente e/ou dos Avalistas em valor superior a 25% (vinte e cinco por cento), conforme previsto na respectiva demonstração financeira ou na respectiva declaração de imposto de renda;

(ix) mora ou inadimplemento das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer Documento da Operação, não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data em que a obrigação deveria ter sido cumprida, sendo que o prazo de cura previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico ou para qualquer dos demais Eventos de Vencimento Antecipado;

(x) descumprimento de obrigações pecuniárias de qualquer contrato, título ou outro instrumento celebrado ou que venha a ser celebrado com quaisquer terceiros, no montante individual ou agregado, igual ou superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas para a Emitente e/ou para os Avalistas, observados os prazos de cura aplicáveis;

(xi) existência de qualquer protesto de títulos ou negativação, da Emitente e/ou dos Avalistas, em quaisquer cadastros dos órgãos de proteção ao crédito, como SPC e SERASA, Cadastro de Emissoras de Cheques sem Fundo – CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central em face da Emitente e/ou dos Avalistas, conforme o caso, cujo valor individual ou agregado seja superior a R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) exceto se, no prazo legal ou no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, o que for maior, tiver sido validamente comprovado à Titular das Notas Comerciais que o protesto e/ou negativação foram: (a) cancelado(s), sustado(s) ou suspenso(s); (b) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; (c) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo; ou (d) solucionados em decorrência de pagamento;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xii) existência de disputas, fiscalizações e/ou quaisquer outros procedimentos, judiciais, arbitrais ou extrajudiciais em valor individual ou agregado superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas, que possam, no entendimento da Titular das Notas Comerciais, conforme deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, afetar negativamente o cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nas esferas administrativa judicial e/ou arbitral com a obtenção do efeito suspensivo e que não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xiii) fornecimento, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, diretamente ou através de prepostos ou mandatários, de declarações ou informações falsas, inconsistentes, incorretas e/ou insuficientes, inclusive através de documento público ou particular de qualquer natureza, ou omissão de informações que, se fossem do conhecimento da Titular das Notas Comerciais, pudessem alterar o julgamento a respeito da concessão do crédito objeto deste Termo de Emissão ou a decisão de aquisição dos CRI pelos respectivos Titulares dos CRI;

(xiv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, permissões, alvarás ou licenças, inclusive de natureza ambiental, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, que afete de forma significativa a continuidade de suas atividades ou as declarações e obrigações deste Termo de Emissão e/ou dos demais Documentos da Operação, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Parte comprove a existência de provimento jurisdicional ou documento oficial emitido pelo órgão competente que autorize a regular continuidade de suas atividades até a renovação ou obtenção da licença, alvará, permissão ou autorização necessária para tanto;

(xv) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental que resulte na perda da propriedade ou posse direta de bens ou ativos, que possa causar um Efeito Adverso Relevante e resultar na incapacidade da Emitente e/ou dos Avalistas, na opinião justificada da Titular das Notas Comerciais, de cumprir suas obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação;

(xvi) perda, penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa com efeitos imediatos sobre bens, cujo valor contábil individual ou agregado seja superior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para a Emitente e R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) para os Avalistas, exceto se, dentro de 30 (trinta) dias, referida medida seja suspensa por outra decisão judicial ou administrativa;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xvii) existência de qualquer decisão da Emitente e/ou dos Avalistas, em procedimento administrativo que enseje a inclusão de qualquer uma das sanções previstas no Portal da Transparência (CEIS, CNEP, CEAF) e/ou decisão judicial em 1ª (primeira) instância relacionados a práticas contrárias às Obrigações Anticorrupção (conforme definido abaixo), desde que não esteja com efeito suspensivo decorrente de recurso;

(xviii) em caso de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra forma de constrição judicial das Quotas, alienadas fiduciariamente nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e/ou dos Recebíveis cedidos fiduciariamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;

(xix) distribuição de lucros ou juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus sócios acima do mínimo legal obrigatório, caso a Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, estejam em mora com quaisquer de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Operação de Securitização;

(xx) não observância, pela Emitente, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, da Razão de Garantia considerando as hipóteses e prazos para o seu devido reenquadramento, conforme previsto neste Termo de Emissão e no Contrato de Cessão Fiduciária.

8.3. Para as hipóteses de descumprimento de obrigações previstas no âmbito deste Termo de Emissão em que não haja prazo de cura, será concedido à Emitente o prazo de saneamento de 30 (trinta) dias corridos sem incidência de penalidades durante este período, incidindo, portanto, apenas os Encargos Moratórios aplicáveis previstos na Cláusula 6.15 acima.

8.3.1. A Emitente obriga-se a notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis, da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático.

8.4. Ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), a Titular das Notas Comerciais deverá convocar, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão.

8.4.1. Se, na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não autorizar a declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.4.2. Em caso de (i) não instalação da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação, ou (ii) instalação sem que haja quórum para deliberação pelo não vencimento antecipado, ou (iii) os Titulares do CRI decidirem por declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, deverá declarar, imediatamente, o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.

8.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Emitente se obriga a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade ou Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão e/ou de quaisquer dos demais Documentos da Operação, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que a Emitente receber comunicado por escrito da Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emitente no prazo acima previsto, podendo a Titular das Notas Comerciais adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do seu crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Notas Comerciais.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE

9.1. Sem prejuízo às outras obrigações dispostas neste Termo de Emissão, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se obrigam, individualmente, a:

(i) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da respectiva ocorrência, toda e qualquer alteração do contrato social, principalmente em relação à representação da sociedade, bem como a exoneração e renúncia de seus procuradores, caso haja, sob pena de arcar com os ônus que eventualmente decorrerem da falta de informação;

(ii) fornecer à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da respectiva solicitação, resposta a eventuais dúvidas

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

da Titular das Notas Comerciais sobre qualquer informação que lhe venha a ser razoavelmente solicitada, salvo se houver determinação legal ou administrativa para que referidas informações sejam fornecidas em menor prazo; e (b) no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da data de sua ciência, informações a respeito da ocorrência de qualquer evento em decorrência do qual as demonstrações financeiras da Emitente deixem de refletir a real condição econômica e financeira da Emitente;

(iii) informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou de qualquer evento que resulte ou possa resultar em um Efeito Adverso Relevante. Para fins deste Termo de Emissão, "Efeito Adverso Relevante" significa, em relação à Emitente, a ocorrência e ciência, atual ou superveniente, de qualquer fato ou alteração (a) que cause efeito adverso relevante na situação (financeira, reputacional ou de outra natureza), nos negócios, nos bens (incluindo aqueles objeto da Cessão Fiduciária de Recebíveis, da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária do Imóvel), nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas da Emitente; e/ou (b) qualquer efeito adverso na capacidade da Emitente de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e demais Documentos da Operação; e/ou (c) qualquer ato governamental ou não, nacional ou internacional, fato, evento, circunstância, mudança ou condição econômica, político, social, ambiental e/ou de saúde pública que cause ou possa causar, individualmente ou no agregado, uma alteração adversa e substancial nos negócios da Emitente, suas controladoras e controladas e/ou que possam afetar a presente Emissão, dispensando as comunicações de situações extraordinárias de amplo conhecimento público; sendo certo que não será considerado um Efeito Adverso Relevante qualquer efeito relacionado, decorrente ou resultante, direta ou indiretamente, (1) de mudanças nos princípios contábeis, ou em qualquer lei aplicável; e/ou (2) da divulgação desta Emissão, da celebração dos Documentos da Operação e da consumação das transações neles acordadas;

(iv) enviar ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais qualquer correspondência, notificação judicial, extrajudicial recebida pela Emitente e/ou informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do respectivo recebimento pela Emitente;

(v) em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ciência, informar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário, acerca da existência de qualquer ação, procedimento ou processo que possa afetar negativamente, no todo ou em parte, este Termo de Emissão, informando, ainda, o seu objeto e as medidas tomadas pela Emitente, mantendo a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário atualizados durante todo o processo por meio de envio periódico de relatórios dos assessores legais responsáveis pela defesa em referido procedimento;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(vi) disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras auditadas da Emitente;

(vii) em relação à Capretz Empreendimentos, a partir do exercício social de 2026, contratar um Auditor Independente Autorizado para a elaboração de suas demonstrações financeiras, bem como enviar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de tais demonstrações financeiras elaborados pelo Auditor Independente Autorizado. Para fins deste Termo de Emissão, "Auditor Independente Autorizado" significa qualquer das seguintes empresas: (a) Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda.; (b) PricewaterhouseCoopers Brasil Ltda.; (c) Ernst Young Auditores Independentes SS Ltda.; (d) KPMG Auditores Independentes Ltda.; (e) BDO RCS Auditores Independentes – Sociedade Simples Limitada; (f) Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; e (g) Forvis Mazars, ou as respectivas sucessoras;

(viii) não ceder, transferir ou, de qualquer outra forma, alienar quaisquer de suas obrigações relacionadas a este Termo de Emissão;

(ix) não realizar operações fora de seu objeto social e não efetuar qualquer alteração na natureza de seus negócios, sem a prévia e expressa anuência da Titular das Notas Comerciais, conforme aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI;

(x) não praticar quaisquer atos em desacordo com seu contrato social, com este Termo de Emissão e/ou com os Instrumentos de Garantia;

(xi) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis usualmente aceitos no Brasil, bem como não alterar a forma de contabilização atual, exceto para atender regulamentação legal e/ou contábil vigente;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão;

(xiii) contratar e manter contratados, às suas expensas, através do Patrimônio Separado ou diretamente, em caso de insuficiência de recursos neste último, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas neste Termo de Emissão, incluindo, sem limitação: (a) Agente Fiduciário; (b) os sistemas de negociação e pagamento dos CRI na B3; (c) o Escriturador das Notas Comerciais; e (d)demais prestadores de serviços contratados pela Emitente ou com autorização individual e distinta, emitida pela Emitente, no âmbito dos CRI;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xiv) manter válidas e regulares todas as outorgas, alvarás, licenças, autorizações, concessões ou aprovações, inclusive ambientais, necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emitente, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xv) cumprir com todas as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão, inclusive no que tange à Destinação dos Recursos;

(xvi) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emitente, bem como observar estritamente a legislação e regulamentação tributária aplicáveis, mantendo-se em situação de regularidade perante autoridades governamentais trabalhistas e previdenciárias, bem como efetuar o pontual pagamento de todos os tributos que sejam devidos ou que devam ser recolhidos, exceto se a exigibilidade do tributo ou de seu pagamento esteja suspensa por decisão judicial ou administrativa ou nos termos da legislação ou regulamentação aplicável;

(xvii) manter-se devidamente organizada e constituída sob as leis brasileiras;

(xviii) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário:

(a) anualmente, em conjunto com os documentos e informações mencionados no item (1), declaração assinada por representantes legais da Emitente com poderes para tanto atestando (x) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; e (y) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente perante a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Emissão;

(b) em até 30 (trinta) dias contados do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação que venha a ser solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário, a fim de que estes possam cumprir as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e da Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, e Resolução CVM 60;

(c) todas e quaisquer informações da Emitente solicitadas pela B3, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação, ou em prazo menor caso assim estabelecido pela B3;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xix) aplicar os recursos decorrentes desta Emissão exclusivamente de acordo com o previsto neste Termo de Emissão;

(xx) manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenes contra qualquer responsabilidade por danos ambientais ou autuações de natureza trabalhista ou relativas à saúde e segurança ocupacional, obrigando-se a ressarci-los de quaisquer quantias que venham a desembolsar em função de condenações ou autuações nas quais a autoridade entenda estar relacionada à utilização dos recursos financeiros decorrentes das Notas Comerciais;

(xxi) cumprir as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xxii) proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, inclusive a celebração e observância de termos de ajustamento de conduta com os respectivos órgãos competentes a suas exclusivas expensas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxiii) comparecer, por meio de seus representantes, às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI sempre que solicitado;

(xxiv) não realizar operações com partes relacionadas, exceto em condições equitativas de mercado e que não possam afetar o cumprimento das obrigações previstas neste Termo de Emissão, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(xxv) cumprir em todos os seus aspectos materiais e aplicáveis as normas legais e infralegais de natureza trabalhista, social e ambiental em vigor, incluindo, mas sem se limitar, aquelas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, aos direitos humanos nos termos do Decreto Federal nº 9.571/2018, direitos dos povos indígenas e quilombolas, mídias antidemocráticas de que trata a Lei Federal nº 14.197/2021; e, quanto ao meio ambiente, aquelas relacionadas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e ao SISNAMA – Sistema Nacional do Meio Ambiente ("Legislação Socioambiental") e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emitente e os Avalistas atuem;

(xxvi) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais, em periodicidade mensal: (a) documentação comprobatória da evolução da carteira dos recebíveis objetos da Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (b) relatórios que evidenciem o avanço da obra do Empreendimento;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xxvii) não efetuar a venda das Unidades Autônomas por menos de R$ 8.150,00 (oito mil, cento e cinquenta reais) o valor do m²; e

(xxviii) não permitir um atraso físico-financeiro superior a 10% (dez por cento) no estágio das obras do Empreendimento, conforme Relatório de Medição de Obras.

9.2. Obrigações Anticorrupção. A Emitente, conforme aplicável, bem como seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores, ou qualquer interposta pessoa agindo em nome da Emitente ou das pessoas anteriormente especificadas, comprometem-se a cumprir e fazer cumprir, conforme aplicável, as Leis Anticorrupção, se e conforme aplicável, bem como não podem, assim como suas controladas (em conjunto as "Obrigações Anticorrupção"):

(i) ter utilizado ou utilizar recursos para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;

(ii) ter realizado ou realizar ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer "oficial do governo" (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;

(iii) oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste Termo de Emissão, ou de outra forma a ele não relacionada; e

(iv) de qualquer maneira fraudar as disposições deste Termo de Emissão, assim como realizar quaisquer ações ou omissões que constituam prática ilegal ou de corrupção, que viole qualquer lei aplicável.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

9.2.1. A Emitente deve conduzir seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção aplicáveis aos seus respectivos negócios, bem como ter, instituir e manter, políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia das Obrigações Anticorrupção.

9.2.2. A Emitente deverá informar imediatamente, por escrito, à Titular das Notas Comerciais detalhes de qualquer violação relativa às Obrigações Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer. Esta é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término do presente instrumento.

9.2.3. A Emitente deve: (i) sempre observar estritamente as Obrigações Anticorrupção; (ii) monitorar seus administradores, sócios, colaboradores, agentes, empregados, subcontratados e fornecedores que estejam agindo em seu nome, ou em nome da Titular das Notas Comerciais para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção; e (iii) deixar claro em todas as suas transações em nome da Titular das Notas Comerciais, que a Titular das Notas Comerciais exige cumprimento às Obrigações Anticorrupção.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

10.1. A Emitente, por meio deste Termo de Emissão, declara e garante à Titular das Notas Comerciais, de forma individual, que:

(i) é uma sociedade limitada, validamente constituída e existente, em situação regular segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações que são necessárias para a celebração deste Termo de Emissão e dos documentos da Emissão, para a Oferta e para a realização das suas obrigações, e que todos os requisitos legais e estatutários que são necessários para que esses objetivos fossem observados. Este Termo de Emissão foi devida e validamente assinado e entregue pela Emitente e constitui obrigações legais, válidas e obrigatórias da Emitente, aplicáveis contra à Emitente de acordo com seus termos;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações estabelecidas de acordo com este Termo de Emissão e, como procuradores, tiveram seus poderes concedidos legitimamente, com as procurações pertinentes atualmente vigentes;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(iv) a assinatura e a celebração deste Termo de Emissão, bem como a consumação das transações contempladas por este Termo de Emissão, ou o cumprimento, pela Emitente, de qualquer uma das disposições deste Termo de Emissão não entrará em conflito com, ou resultará em alguma violação, inadimplemento (com ou sem notificação ou decorrer do tempo, ou ambos), ou originará um direito de rescisão ou cancelamento de acordo com qualquer disposição dos documentos organizacionais da Emitente ou de lei, decreto, regulamento a que estejam sujeitos, ou qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, arbitral ou judicial que a os afetem ou, ainda, qualquer obrigação contratual ou de outra obrigação à qual a Emitente esteja obrigada, nem deve resultar em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer dos seus contratos ou instrumentos, criação de qualquer gravame sobre qualquer ativo da Emitente (exceto pelas garantias constituídas no âmbito da Emissão, conforme o caso) ou rescisão desses contratos ou instrumentos;

(v) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem ou qualificação perante qualquer autoridade governamental, órgão regulador ou terceiro (incluindo, sem limitação, com respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios) é exigido para o cumprimento pela Emitente de suas obrigações no âmbito das Notas Comerciais, ou para a realização da Emissão;

(vi) possui todas as autorizações e licenças exigidas por autoridades federais, estaduais e municipais para a condução das suas atividades, todas as quais são válidas;

(vii) está cumprindo, em todos os aspectos materiais, todas as leis, regulamentações, normas administrativas e determinações de órgãos governamentais, autarquias ou juízos vigentes e aplicáveis à condução dos seus negócios, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade tenha sido suspensa;

(viii) o presente Termo de Emissão, os Instrumentos de Garantias e as disposições neles previstas constituem obrigações lícitas, válidas e eficazes, exequíveis de acordo com seus termos e condições;

(ix) sua situação econômica, financeira, operacional, reputacional e patrimonial, na Data de Emissão, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;

(x) cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos Instrumentos de Garantias, conforme aplicável;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xi) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis e relevantes à condução de seus negócios;

(xii) cumpre a Legislação Socioambiental, possuindo todas as licenças ambientais exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, estando todas as referidas licenças válidas e vigentes, e tendo todos os protocolos de requerimento sido realizados dentro dos prazos definidos pelos órgãos das jurisdições em que atua, observando a regulamentação trabalhista e social no que tange à saúde e segurança ocupacional e à não utilização de mão de obra infantil ou análoga à escravidão, adotando, ainda, todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos socioambientais;

(xiii) declara, por si e por suas afiliadas, representantes, acionistas, funcionários ou subcontratados, que cumpre e faz cumprir as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) deu e seguirá dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com que venha a se relacionar; e (c) absteve-se e seguirá se abstendo de praticar atos de corrupção e/ou de agir de forma lesiva à administração pública, nacional ou estrangeira, no interesse próprio ou para benefício próprio, exclusivo ou não;

(xiv) tem pleno conhecimento da Lei nº 14.195 e não tem ciência de qualquer informação, ato ou fato de natureza técnica, regulatória ou jurídica que afete a capacidade da Emitente de honrar suas obrigações aqui descritas;

(xv) não há, nesta data, qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito em relação ao qual a Emitente tenha sido citada ou notificada ou qualquer outro tipo de investigação governamental, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, que possa vir a anular, invalidar, questionar e/ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão e/ou as Notas Comerciais;

(xvi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e que tenham sua exigibilidade suspensa;

(xvii) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, não tendo ocorrido, até a presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(xviii) suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 2025 representam corretamente sua posição patrimonial e financeira, naquela data e para aquele período, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis estabelecidos na regulamentação aplicável, não tendo havido quaisquer alterações adversas desde referida data;

(xix) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;

(xx) os documentos, as informações e os materiais informativos fornecidos são verdadeiros, consistentes, corretos e suficientes e estão atualizados até a data em que foram fornecidos;

(xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão e a forma de cálculo da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xxii) o Empreendimento tem capacidade de receber a totalidade dos recursos da presente Emissão;

(xxiii) cumpre com todas as normas aplicáveis aos seus negócios, bem como obteve consultoria financeira e negocial previamente à assunção das obrigações aqui descritas;

(xxiv) não omitiu nem omitirá qualquer fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa da situação econômico-financeira ou jurídica em prejuízo da Titular das Notas Comerciais; e

(xxv) está apta a figurar como Devedora dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da 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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis da Devedora; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

10.2. Cada um dos Avalistas, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário e à Titular das Notas Comerciais, conforme aplicável, que:

(i) é plenamente capaz para cumprir todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão e/ou nos Instrumentos de Garantia, e possui recursos suficientes para prestar garantia à Emissão;

(ii) foi assessorado por assessores legais, bem como é e/ou seus representantes são, conforme o caso, sujeito(s) de direito sofisticado para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão;

(iii) é maior e capaz ou devidamente organizado e constituído sob as leis brasileiras, conforme o caso, e não possui quaisquer impedimentos para prestar as garantias do Aval aposto no presente Termo de Emissão;

(iv) este Termo de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, eficazes e vinculantes dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;

(v) todas as declarações prestadas pelos Avalistas no presente Termo de Emissão, bem como em todos os Documentos da Operação, são corretas, consistentes, suficientes e verdadeiras e não omitem qualquer fato relevante na data em que foram prestadas;

(vi) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, com exceção de eventuais débitos tributários municipais não transferidos pelos respectivos adquirentes de unidades comercializadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas de determinados empreendimentos;

(vii) não incentiva a prostituição, tampouco utiliza ou incentiva mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringe direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e que a utilização dos valores objeto da Emissão não implicará na violação da Legislação Socioambiental;

(viii) as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa; e

(ix) estão aptos a figurar como avalistas dos Créditos Imobiliários que serão lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade o imobiliário, sendo

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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 2025, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis individuais e consolidadas anuais publicadas pela Capretz Empreendimentos; 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, em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

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

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

10.3.2. A obrigação de indenização prevista na Cláusula 10.3.1 abrange, inclusive o reembolso de custas processuais e honorários advocatícios que venham a ser razoavelmente incorridos pela Securitizadora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão.

10.4. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a notificar a Securitizadora em até 2 (dois) Dias Úteis de qualquer alteração nas declarações prestadas na Cláusula 10.1 e 10.2 acima.

11. DA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE NOTAS COMERCIAIS

11.1. Será dispensada a realização de assembleia geral de titulares de Notas Comerciais enquanto a Titular das Notas Comerciais detiver 100% (cem por cento) das Notas Comerciais. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora deverá se manifestar conforme a orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, na forma do Termo de Securitização.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Comunicações.

12.1.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência das Notas Comerciais:

Para a Emitente:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Departamento Financeiro
Tel.: (19) 3522-2400
E-mail: funding@caprem.com.br

Para a Titular das Notas Comerciais:
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Cidade Monções
CEP 04.571-925, São Paulo – SP
At.: Monica Fujii / Roberto Saka
Tel.: (11) 5198-2888
E-mail: monitoramento@provinciasecuritizadora.com.br / middle_office@provinciasecuritizadora.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Para os Avalistas:
Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa
CEP 13.502-820, Rio Claro – SP
At.: Emilio Capretz Neto
E-mail: ceo@caprem.com.br

12.1.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente ou confirmação de recebimento pelo destinatário).

12.1.3. Cada Parte deverá comunicar imediatamente às outras sobre a mudança de seu endereço, sob pena de invalidade das comunicações enviadas aos endereços acima mencionados.

12.1.4. Comunicações e Autorização para Inclusão da EQI. A Emitente autoriza expressamente a Securitizadora a incluir a EQI em todas as comunicações, notificações, avisos e trocas de informações relacionadas à presente emissão, bem como aos documentos e operações dela decorrentes, incluindo, mas não se limitando a correspondências eletrônicas, ofícios, notificações extrajudiciais, relatórios de acompanhamento e demais interações com as partes envolvidas na Operação de Securitização.

12.1.5. A Emitente reconhece que a EQI não é parte deste instrumento, sendo sua inclusão nas comunicações realizada unicamente em razão da presente autorização específica, para fins de acompanhamento da operação, sem que tal participação implique qualquer direito, obrigação, responsabilidade ou ingerência sobre os atos, decisões ou deliberações da Securitizadora ou da Emitente.

12.1.6. A Emitente obriga-se a assegurar que a EQI manterá estrito sigilo e confidencialidade sobre todas as informações e comunicações que venha a receber em decorrência desta autorização, utilizando-as exclusivamente para fins de acompanhamento da operação, sendo vedada sua divulgação a quaisquer terceiros sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e da própria Emitente.

12.2. Substituição dos Acordos Anteriores: O presente Termo de Emissão substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

12.3. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

12.4. Sucessão: O presente Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições, pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

12.5. Negócio Jurídico Complexo: As Partes declaram que este Termo de Emissão integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, no contexto de uma operação de securitização de recebíveis, na forma da Lei n. 14.430, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

12.5.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste Termo de Emissão são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei. Este Termo de Emissão é firmado sem prejuízo de outras garantias formalizadas para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.

12.5.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

12.6. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Titular das Notas Comerciais em razão de qualquer inadimplemento da Emitente prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

12.7. Custos de Registro e Averbação: Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro deste Termo de Emissão, bem como de averbação e registro de seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, junto aos órgãos competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emitente.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

12.8. Custos e Despesas. Todos os tributos, custos e despesas, incluindo honorários advocatícios e honorários de intermediação, mediação e/ou corretagem, incorridos por cada uma das Partes em relação à elaboração, negociação, celebração e cumprimento deste Termo de Emissão deverão ser arcados com recursos decorrentes do Patrimônio Separado.

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

12.10. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio assinado por todas as Partes.

12.11. Regras de Interpretação: O presente Termo de Emissão deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Termo de Emissão aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento" e "conforme previsto neste instrumento" e palavras de significado semelhante quando empregadas neste Termo de Emissão, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele; (iii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, subcláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento; (iv) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste Termo de Emissão quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos; (v) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Emissão servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (vi) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (vii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (viii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (ix) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; (x) adicionalmente, as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste Termo de Emissão e nos Documentos da Operação, deverão ser

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e (xi) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras deste instrumento.

12.12. Aditamentos: Qualquer alteração ao presente Termo de Emissão somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

12.12.1. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para deliberar sobre os temas citados na Cláusula 1.3 acima.

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

12.14. Título Executivo Extrajudicial: Toda e qualquer quantia devida a qualquer das Partes por força deste Termo de Emissão poderá ser cobrada via processo de execução, visto que as Partes, desde já, reconhecem se tratar de quantia líquida e certa, atribuindo ao presente a qualidade de título executivo extrajudicial.

12.15. Proteção de Dados: As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca, com a utilização de seus dados pessoais especificamente para a realização da operação de crédito ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas. Além disso, declaram conhecer que este Termo de Emissão integra uma operação estruturada no âmbito do mercado de capitais e, portanto, as informações aqui descritas, inclusive seus dados pessoais, podem ser veiculados a quaisquer terceiros.

12.16. Guarda de Documentos: A Titular das Notas Comerciais será responsável pela guarda da via digitalizada deste Termo de Emissão.

12.16.1. A Titular das Notas Comerciais também será responsável pela guarda de arquivos eletrônicos de todos os Documentos da Operação devidamente registrados nos cartórios competentes.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

12.16.2. A Emitente se obriga a fornecer os documentos e informações de que dispõe e que sejam necessários para defesa dos interesses da Titular das Notas Comerciais contra as demandas, processos, ações, obrigações, perdas e danos mencionados neste Termo de Emissão em até 10 (dez Dias Úteis ou no prazo exigido por lei, autoridade governamental ou órgão regulador.

12.17. A Emitente e os Avalistas autorizam a Titular das Notas Comerciais e o Agente Fiduciário a divulgar todos dados e informações do presente Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado, conforme fornecida pelo Emitente e os Avalistas nos termos previstos no presente instrumento.

12.18. A Emitente autoriza a Titular das Notas Comerciais, durante o prazo de vigência da Operação de Securitização, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

12.19. A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.

12.20. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem como válida, eficaz e vinculante, para fins de comprovação de autoria, autenticidade e integridade, para todos os fins de direito, a assinatura deste Termo de Emissão por meio eletrônico, devendo, em qualquer hipótese, incluir certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ("ICP Brasil"), conforme previsto no artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 ("MP 2.200-2"). Para evitar quaisquer dúvidas, as Partes acordam que este Termo de Emissão será considerado como autêntico, válido, íntegro, eficaz, exequível e verdadeiro, constituindo, para todos os fins de direito, título executivo extrajudicial mediante cumprimento do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (Código de Processo Civil), e por consequência confirmam seu entendimento, autorização, aceitação e reconhecimento como prova válida, qualquer forma de comprovação da autoria das assinaturas neste Termo de Emissão. As Partes declaram reconhecer, inclusive, mas sem limitação, a utilização de plataformas de assinatura eletrônica que possibilite 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 a integridade e autenticidade deste Termo de Emissão e seus termos, assim como o comprometimento das Partes com relação aos seus termos.

12.20.1. Este Termo de Emissão produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das Partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

daquele indicado neste Termo de Emissão, o local de celebração deste instrumento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

12.20.2. As Partes declaram-se cientes e de acordo que este Termo de Emissão e todos os demais documentos assinados eletronicamente no âmbito da Emissão serão considerados, para todos os efeitos, válidos e exequíveis, nos termos aqui previstos, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses. 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, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13. LEI E FORO

13.1. Este Termo de Emissão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Local e data de assinaturas do Termo de Emissão original: 24 de abril de 2026.

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim
42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	17/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	18/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	22/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 4ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	23/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DAS NOTAS COMERCIAIS 5ª SÉRIE

Período	Data de Aniversário	Datas de Pagamento da NC	Taxa de Amortização (TAi)	Pagamento de Juros?
1	16/05/2026	18/05/2026	0,0000%	Sim
2	16/06/2026	18/06/2026	0,0000%	Sim
3	16/07/2026	16/07/2026	0,0000%	Sim
4	16/08/2026	18/08/2026	0,0000%	Sim
5	16/09/2026	17/09/2026	0,0000%	Sim
6	16/10/2026	16/10/2026	0,0000%	Sim
7	16/11/2026	18/11/2026	0,0000%	Sim
8	16/12/2026	17/12/2026	0,0000%	Sim
9	16/01/2027	18/01/2027	0,0000%	Sim
10	16/02/2027	18/02/2027	0,0000%	Sim
11	16/03/2027	18/03/2027	0,0000%	Sim
12	16/04/2027	16/04/2027	0,0000%	Sim
13	16/05/2027	18/05/2027	0,0000%	Sim
14	16/06/2027	17/06/2027	0,0000%	Sim
15	16/07/2027	16/07/2027	0,0000%	Sim
16	16/08/2027	18/08/2027	0,0000%	Sim
17	16/09/2027	16/09/2027	0,0000%	Sim
18	16/10/2027	18/10/2027	0,0000%	Sim
19	16/11/2027	18/11/2027	0,0000%	Sim
20	16/12/2027	16/12/2027	0,0000%	Sim
21	16/01/2028	18/01/2028	0,0000%	Sim
22	16/02/2028	17/02/2028	0,0000%	Sim
23	16/03/2028	16/03/2028	0,0000%	Sim
24	16/04/2028	18/04/2028	0,0000%	Sim
25	16/05/2028	18/05/2028	0,0000%	Sim
26	16/06/2028	16/06/2028	0,0000%	Sim
27	16/07/2028	18/07/2028	0,0000%	Sim
28	16/08/2028	17/08/2028	0,0000%	Sim
29	16/09/2028	18/09/2028	0,0000%	Sim
30	16/10/2028	18/10/2028	0,0000%	Sim
31	16/11/2028	16/11/2028	0,0000%	Sim
32	16/12/2028	18/12/2028	0,0000%	Sim
33	16/01/2029	18/01/2029	0,0000%	Sim
34	16/02/2029	16/02/2029	0,0000%	Sim
35	16/03/2029	16/03/2029	0,0000%	Sim
36	16/04/2029	18/04/2029	0,0000%	Sim
37	16/05/2029	17/05/2029	0,0000%	Sim
38	16/06/2029	18/06/2029	0,0000%	Sim
39	16/07/2029	18/07/2029	0,0000%	Sim
40	16/08/2029	16/08/2029	0,0000%	Sim
41	16/09/2029	18/09/2029	0,0000%	Sim

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

42	16/10/2029	18/10/2029	0,0000%	Sim
43	16/11/2029	16/11/2029	0,0000%	Sim
44	16/12/2029	18/12/2029	0,0000%	Sim
45	16/01/2030	17/01/2030	0,0000%	Sim
46	16/02/2030	18/02/2030	0,0000%	Sim
47	16/03/2030	18/03/2030	0,0000%	Sim
48	16/04/2030	17/04/2030	0,0000%	Sim
49	16/05/2030	16/05/2030	0,0000%	Sim
50	16/06/2030	18/06/2030	0,0000%	Sim
51	16/07/2030	18/07/2030	0,0000%	Sim
52	16/08/2030	16/08/2030	0,0000%	Sim
53	16/09/2030	18/09/2030	0,0000%	Sim
54	16/10/2030	17/10/2030	0,0000%	Sim
55	16/11/2030	18/11/2030	0,0000%	Sim
56	16/12/2030	18/12/2030	0,0000%	Sim
57	16/01/2031	16/01/2031	0,0000%	Sim
58	16/02/2031	18/02/2031	0,0000%	Sim
59	16/03/2031	18/03/2031	0,0000%	Sim
60	16/04/2031	24/04/2031	100,0000%	Sim

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO II

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

DESPESAS

Despesas da Operação. Correrão direta e/ou indiretamente, por conta da Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais, por conta e ordem da Emitente, com os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado (prioritariamente com o fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis e, caso insuficiente, com os recursos do Fundo de Despesas), todos e quaisquer custos incorridos com a estruturação, implantação, registro e execução da emissão das Notas Comerciais e da Oferta dos CRI, incluindo todas as despesas tais como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, dos auditores independentes da Titular das Notas Comerciais e dos demais prestadores de serviços indicados no Termo de Securitização, bem como qualquer outra despesa que a Titular das Notas Comerciais seja obrigado a arcar e/ou que seja necessária à gestão das Notas Comerciais e dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas abaixo:

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

(a) pela Emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais), a ser paga à Securitizadora ou a quem ela indicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R$3.950,00 (três mil, novecentos e cinquenta reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da data da primeira integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias contados da celebração deste instrumento, o que ocorrer primeiro, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("Taxa de Administração") e caso persistam movimentações bancárias nas contas vinculadas a esta Emissão, ou necessidade de participação da Securitizadora em contratos de promessa de compra e venda e/ou escritura definitiva de venda e compra,

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ou ainda emissão de 2ª (segunda) via do termo de quitação de unidades, caso aplicável, após o resgate total dos CRI, a Taxa de Administração continuará sendo devida na vigência de tais ocorrências;

(c) Remuneração Extraordinária da Securitizadora. Em complemento ao previsto no item (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora (c.1) remuneração extraordinária no montante de R$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho a despeito da verificação de inadimplemento, pecuniário ou não, em demandas que exijam a participação da Securitizadora, tais como, mas não se limitando, a reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, realização de Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI 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 (quinhentos reais) por integralização; (c.4) R$200,00 (duzentos 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; (c.6) R$200,00 (duzentos reais) em caso de cessão de direitos e/ou renegociações; e (c.7) R$8.000,00 (oito mil reais), em caso de alteração na estrutura original da Operação de Securitização, ou a inclusão de séries adicionais, sendo que tal valor será cobrado por série adicional;

(d) as despesas mencionadas nas alíneas (b) e (c) serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário;

(e) as despesas mencionadas nas alíneas "(a)" a "(c)" acima serão acrescidas do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS"), da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(f) as remunerações serão devidas mesmo após o vencimento das Notas Comerciais, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die;* e

(g) caso a operação seja desmontada, será devido à Securitizadora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela descrita no item (a) acima, a título de "*abort fee*", a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Operação.

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

(a) pela implantação dos CRI, parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) parcelas anuais de R$ 16.000,00 (dezesseis mil reais) cada, sendo a primeira parcela devida até 5º (quinto) Dia Útil após a integralização dos CRI e as demais nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI, ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário a serem definidas no Termo de Securitização;

(d) a remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado, bem como não inclui séries adicionais e/ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a Emissão dos CRI seja desmontada, a primeira parcela mencionada neste item (b) será devida pela Emitente ou pela Securitizadora, conforme o caso, a título de "*abort fee*" até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da Emissão;

(e) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2026 e a segunda em 31 de março de 2027, e as demais verificações devidas a

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor deste item deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar;

(f) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais (previstas ou não neste instrumento), incluindo aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento) serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação;

(g) os valores indicados nos acima serão acrescidos do ISS, da CSLL, do IRRF, da PIS, da COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A referida despesa será atualizada, anualmente a partir da data do primeiro pagamento da remuneração do Agente Fiduciário, pela variação positiva acumulada 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*;

(h) 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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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.* O Patrimônio Separado ou os Titulares de CRI conforme o caso, antecipará(ão) ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI 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 Emitente, 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, à Securitizadora e à Emitente e, sempre que possível, aprovadas pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, conforme o caso, sendo certo que, não sendo possível a obtenção imediata da aprovação pelos Titulares dos CRI ou pela Emitente, 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 poderão ser contratadas pelo Agente Fiduciário e posteriormente ratificadas em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria dos imóveis financiados com recursos da emissão; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emitente ou pela 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; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros e de sucumbências, depósitos, custas e taxas judiciárias ou extrajudiciárias 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 Emitente e/ou da Securitizadora decorrente de ações propostas pela Emitente, pela Securitizadora e/ou por terceiros, conforme aplicável, ou ainda que comprovadamente lhe causem

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI; (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais ou extrajudiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ou ainda, decorrente de ações arbitrais, serão igualmente suportadas termos acima bem como sua remuneração; e (x) custos e despesas relacionadas à B3. O ressarcimento a que se refere será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento. 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. 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 dos CRI, conforme o caso.

(iii) 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) por CCI, 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$2.400,00 (dois mil e quatrocentos 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, e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, em caso de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias especiais de Titulares dos CRI presenciais ou virtuais, serão devidas à Instituição Custodiante, um valor adicional de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(d) no caso de eventual custódia do Termo de Securitização, será devida parcela no valor de R$ 800,00 (oitocentos 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 do instrumento;

(e) os valores devidos no âmbito dos subitens (a) a (c) 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

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

(iv) Remuneração do 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$ 550,00 (quinhentos e cinquenta 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;

(v) Remuneração do Contador do Patrimônio Separado dos CRI. A remuneração do Contador do Patrimônio Separado, no montante equivalente a R$ 282,00 (duzentos e oitenta e dois reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vi) Remuneração do Auditor Independente: A remuneração do Auditor Independente dos CRI, ou seu eventual substituto, no montante equivalente a R$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais, devendo a primeira parcela ser paga na data da primeira integralização dos CRI, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, sendo certo que, referidos valores serão acrescidos de tributos e corrigidos anualmente

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

conforme as cláusulas do contrato de prestação de serviços firmado entre o prestador de serviços e a Securitizadora;

(vii) Remuneração do Escriturador das Notas Comerciais. O Escriturador das Notas Comerciais ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

(b) pela implantação e escrituração das Notas Comerciais, serão devidas parcelas anuais de R$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) por nota comercial, sendo que a primeira parcela deverá 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 anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) os valores devidos no âmbito do subitem acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que referidos valores serão reajustados anualmente pela variação positiva do IPCA, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*; e

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

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 para:

(a) diagnóstico inicial técnico de obra e análise de orçamento, será devida a parcela única de R$ 31.390,00 (trinta e um mil, trezentos e noventa reais); e

(b) medição e monitoramento mensal de obra será de R$ 12.558,00 (doze mil, quinhentos e cinquenta e oito reais), a serem pagos mensalmente.

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(viii) Remuneração do *Servicer*: a remuneração do *Servicer*, a título de honorários pela prestação dos respectivos serviços previstos nos Documentos da Operação, será de:

(a) pelo serviço de auditoria jurídica e financeira dos contratos, o valor de R$ 55,00 (cinquenta e cinco reais) por contrato analisado, sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago em parcela única; e

(b) pelo serviço de monitoramento da carteira de recebíveis, o valor mensal de R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos), sendo que o valor não poderá ser inferior a R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Os valores devidos nas alíneas (a) e (b) 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*;

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

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

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

(xii) 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;

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

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

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

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

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

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

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

(xix) todo e qualquer custo relacionado com bloqueios e constrições judiciais ocorridas em contas da Securitizadora, 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;

(xx) quaisquer outros honorários, custos e despesas previstos no Termo de Securitização, ora descritas neste presente instrumento; e

(xxi) 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 Emitente.

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Despesas Suportadas pelos Titulares dos 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 dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emitente, parte obrigada por tais pagamentos.

(As tabelas de despesas seguem nas próximas páginas. Este espaço foi intencionalmente deixado em branco.)

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Despesas Iniciais *(Flat)*

Custos de Emissão	Agente	Base de Cálculo	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Estruturação e Distribuição 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.868.934,95	0,00%	R$ 1.868.934,95
Estruturação e Distribuição 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.461.602,97	0,00%	R$ 1.461.602,97
Estruturação e Distribuição 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.389.720,86	0,00%	R$ 1.389.720,86
Estruturação e Distribuição 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.907.272,07	0,00%	R$ 1.907.272,07
Estruturação e Distribuição 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 1.749.131,42	0,00%	R$ 1.749.131,42
Sucesso 1ª Série	EQI	% do CRI	R$ 377.702,70	0,00%	R$ 377.702,70
Sucesso 2ª Série	EQI	% do CRI	R$ 266.531,53	0,00%	R$ 266.531,53
Sucesso 3ª Série	EQI	% do CRI	R$ 135.855,86	0,00%	R$ 135.855,86
Sucesso 4ª Série	EQI	% do CRI	R$ 141.630,63	0,00%	R$ 141.630,63
Sucesso 5ª Série	EQI	% do CRI	R$ 194.009,01	0,00%	R$ 194.009,01
Assessor Legal	VBSO	Fixo	R$ 120.000,00	6,15%	R$ 127.863,61
Assessor Legal	OLP	Fixo	R$ 22.000,00	18,00%	R$ 26.829,27
Coordenador Líder	Oslo DTVM	Fixo	R$ 40.000,00 (por série)	11,15%	R$ 225.098,48
Fee de Emissão	Província	Fixo	R$ 30.000,00	11,15%	R$ 33.764,77
Agente Fiduciário (Implantação dos CRI)	Oliveira Trust	Fixo	R$ 5.000,00	12,15%	R$ 5.691,52
Agente Fiduciário - 1ª Parcela Anual	Oliveira Trust	Fixo	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Registro / Custodiante da CCI	Oxy	Fixo (Por 9 CCIs)	R$ 21.600,00	9,65%	R$ 23.907,03
Auditoria Jurídica e Financeira	NEO	Fixo (por Contrato*) - R$ 55,00	R$ 18.150,00	14,25%	R$ 21.166,18

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Diagnóstico Avançado	Obrass	Fixo	R$ 31.390,00	6,25%	R$ 33.482,67
Abertura conta Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo - 2 Contas	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Taxa de Registro de Base de Dados de CRI	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 2.830,00
Taxa de Registro de Ofertas Públicas	Anbima	% do CRI com piso	0,00%	0,00%	R$ 9.919,00
Registro CRI	B3	% do CRI com piso	0,02%	0,00%	R$ 40.204,00
Registro CCI	B3	% da CCI	0,00%	0,00%	R$ 1.748,00
Taxa de Fiscalização	CVM	% do CRI com piso	0,03%	0,00%	R$ 52.440,00
Escrituração da Nota Comercial - 1ª Parcela Mensal	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Custódia da CCI - 1ª Parcela Anual	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Taxa de Administração - 1ª Parcela Mensal	Província	Fixo	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Agente Liquidante e Escriturador - 1ª Parcela Mensal	Vortx	Mensal	R$ 550,00	16,33%	R$ 657,34
Tarifa Bancária - 1ª Parcela Mensal	Banco Itaú	Fixo	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
				TOTAL	**R$ 10.135.323,50**

Despesas Recorrentes

Custos de Manutenção	Agente	Periodicidade	Alíquota / Valor	Tributos para Grossup	Total Geral
Agente Fiduciário	Oliveira Trust	Anual	R$ 16.000,00	12,15%	R$ 18.212,86
Agente Fiduciário - Destinação de Recursos	Oliveira Trust	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96
Custódia da CCI Corporativo	Oxy	Anual (Até 10 CCIs)	R$ 2.400,00	9,65%	R$ 2.656,34
Escrituração da Nota Comercial	Oliveira Trust	Anual	R$ 9.600,00	12,15%	R$ 10.927,72
Taxa de Administração	Província	Mensal	R$ 3.950,00	11,15%	R$ 4.445,69
Monitoramento da Carteira	NEO	Mensal (por Contrato*) - R$ 5.50	R$ 2.000,00	14,25%	R$ 2.332,36
Monitoramento de Obra	Obrass	Mensal	R$ 12.558,00	6,25%	R$ 13.395,20

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Escrow simples (manual)	QI TECH	Fixo	R$ 1.000,00	0,00%	R$ 1.000,00
Escrow Tarifas de boletos	QI TECH	Fixo (por Contrato*) - R$ 2,50	R$ 825,00	0,00%	R$ 825,00
Tarifa Bancária	Itaú	Mensal	R$ 87,00	0,00%	R$ 87,00
Agente Liquidante e Escriturador	Vortx	Mensal	R$ 550,00	9,65%	R$ 608,74
Escrituração e Elab. das DF (ICVM 600)	Link	Mensal	R$ 282,00	0,00%	R$ 282,00
Auditoria das DF (ICVM 600)	BDO	Anual	R$ 3.000,00	14,25%	R$ 3.498,54
Custódia da CCI	B3	Mensal	0,0011000%	0,00%	R$ 1.922,80
Custódia do CRI	B3	Mensal	0,0008000%	0,00%	R$ 1.398,40
				Total	**R$ 62.958,62**

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO III

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À
[•]

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social, nos termos do item 3.2.1.2 do Termo de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Notas Comerciais foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos no Termo de Emissão, conforme abaixo:

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Denominação do Empreendimento Imobiliário	**Proprietário**	**Matrícula / Cartório**	**Endereço**	**Status da Obra (%)**	**Destinação dos recursos/ etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)**	**Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros**	**Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros**	**Percentual do recurso utilizado no semestre**	**Valor gasto no semestre**
Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	89.915 / RGI Araçatuba/SP	Rua Compadre João Bertani, Bairro Saudade - CEP 16.020-290	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre									R$ [•]
Valor total desembolsado à Emitente									R$ [•]
Saldo a destinar									R$ [•]
Valor Total da Oferta									R$ [•]

Atenciosamente,

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO IV

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

CRONOGRAMA INDICATIVO

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

Tabela A

Empreendimento Destinação	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R$) para o Empreendimento Destinação (A)	Gastos já realizados no Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$) (B)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R$) (C = A – B)	*Valores a serem destinados ao Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$) (D)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados ao Empreendimento Destinação	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

						(R$) (E = C – D)	**conforme cronograma semestral (Destinação) (R$)**	
Residencial Trinity	Construção do empreendimento	114.852.183,95	-	114.852.183,95	-	114.852.183,95	103.600.000,00	59,27%

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

Tabela B

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel Lastro	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**1º semestre fiscal 2026**	**2º semestre fiscal 2026**	**1º semestre fiscal 2027**	**2º semestre fiscal 2027**	**1º semestre fiscal 2028**	**2º semestre fiscal 2028**	**1º semestre fiscal 2029**	**2º semestre fiscal 2029**	**1º semestre fiscal 2030**	**2º semestre fiscal 2030**
		R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$	R$
Residencial Trinity		431,68	8.446,49	18.867,27	26.370,61	31.373,78	24.574,74	4.787,61	0	0	0

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral e/ou locação de imóveis	
01 a 12 de 2023	R$0,00

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

01 a 12 de 2024	R$0,00
01 a 12 de 2025	R$83.912.170,96
Total	R$83.912.170,96

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO V

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

EMPREENDIMENTO

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	**Proprietário**	**Possui Habite-se / Termo De Verificação De Obras?**	**Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R$)**	**Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro**	**Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos**	**Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?**
Residencial Trinity	CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Não	103.600.000,00	59,27%	N/A	Não

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO VI

(Este anexo é parte integrante do "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.", celebrado em 24 de abril de 2026 entre CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., Companhia Província de Securitização, Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Emílio Capretz Neto)

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

CPR11 ARAÇATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 53.851.971/0001-01, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Emitente"); **CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 1 JE, nº 731, Jardim Europa, CEP 13.502-820, inscrita no CNPJ sob o nº 05.637.287/0001-89, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Capretz Empreendimentos"); **EMÍLIO CAPRETZ NETO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.854-3, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas ("CPF") sob o nº 326.279.528-38, residente e domiciliado na cidade de Rio Claro, estado de São Paulo, na Rua 2, nº 53-A, Jardim do Horto, CEP 13.506-898 ("Emílio" e, em conjunto com a Capretz Empreendimentos, "Avalistas"), neste ato, ***DECLARAM***, para os devidos fins, no âmbito das obrigações assumidas no *"Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em 5 (Cinco) Séries, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado, em 24 de abril de 2026, com a **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07 ("Titular das Notas Comerciais" e "Termo de Emissão", respectivamente), bem como nos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Emissão), que :

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

(i) foram fornecidos, em tempo hábil, todo e qualquer documento e informação corretos, completos e precisos, relacionados à Oferta e/ou necessários ao atendimento das normas aplicáveis à sua atividade, incluindo, mas não se limitando, aos atos societários da Emitente e dos Avalistas, conforme aplicável, exigidos por seus respectivos documentos societários constitutivos e/ou pela lei, para aprovar a celebração dos Documentos da Operação e a constituição das Garantias;

(ii) não se encontram em curso quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado descritos no Termo de Emissão;

(iii) não ocorreu qualquer das hipóteses de inadimplemento pela Emitente no âmbito dos Documentos da Operação, e se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias previstas nos Documentos da Operação;

(iv) não ocorreu mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem as principais características da emissão dos CRI;

(v) não ocorreu alteração nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou reputacional da Emitente, dos Avalistas, seus acionistas/sócios, suas empresas coligadas/afiliadas, que possam afetar as condições de mercado e as perspectivas com relação à Operação;

(vi) não ocorreram alterações no setor de atuação do Emitente e da Capretz Empreendimentos ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI ou que tornem impossível ou desaconselhável o investimento nos CRI;

(vii) não ocorreu alteração do controle societário, direto ou indireto da Emitente e da Capretz Empreendimentos;

(viii) não ocorreu (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emitente, da Capretz Empreendimentos e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Emitente, pela Capretz Empreendimentos e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Emitente e/ou por suas afiliadas de

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(ix) foram cumpridos, em todos os aspectos materiais, pela Emitente e pelos Avalistas de leis, regulamentos, normas administrativas, regras de autorregulação e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais;

(x) inexiste superveniência de decisão judicial contra a Emitente, os Avalistas , seus sócios ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Emitente e/ou dos Avalistas ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das leis que compreendem, mas não se limitam à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, ao Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, ao *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act* de 2010, conforme aplicáveis ("Leis Anticorrupção"); e

(xi) não ocorreu a indicação da Emitente ou da Capretz Empreendimentos no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, em conformidade com comprovante a ser encaminhado pela Emitente e pela Capretz Empreendimentos.

Os termos em maiúscula aqui utilizados têm o significado que lhes é atribuído no Termo de Emissão e demais Documentos da Operação.

São Paulo/SP, [=]

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

Docusign Envelope ID: 2164FA9C-D199-497E-ABF4-922D8921164C

ANEXO VII

Mês	Total (R$)
mai-26	R$ 218.746,00
jun-26	R$ 133.838,00
jul-26	R$ 133.838,00
ago-26	R$ 125.826,00
set-26	R$ 209.162,00
out-26	R$ 243.599,00
nov-26	R$ 481.209,00
dez-26	R$ 515.901,00
jan-27	R$ 441.943,00
fev-27	R$ 441.943,00
mar-27	R$ 455.434,00
abr-27	R$ 455.434,00
mai-27	R$ 499.722,00
jun-27	R$ 499.722,00
jul-27	R$ 464.320,00
ago-27	R$ 476.566,00
set-27	R$ 395.307,00
out-27	R$ 463.578,00
nov-27	R$ 463.578,00
dez-27	R$ 463.578,00
jan-28	R$ 463.578,00
fev-28	R$ 572.700,00
mar-28	R$ 594.127,00
abr-28	R$ 655.174,00
mai-28	R$ 799.608,00
jun-28	R$ 590.042,00
jul-28	R$ 564.655,00
ago-28	R$ 490.837,00
set-28	R$ 1.692.449,00
out-28	R$ 1.696.450,00
nov-28	R$ 1.716.691,00
dez-28	R$ 1.663.914,00
jan-29	R$ 1.578.181,00
fev-29	R$ 1.597.673,00
Total	R$ 22.259.323,00

ANEXO VII

DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Docusign Envelope ID: D8FE99CC-22FB-433E-A2BE-3977610AF02E

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria "S1", sob o nº 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução da 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, Cidade Monções, CEP 04.571-925, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 04.200.649/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), para fins de atender o que prevê o item VIII do Artigo 2º, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, na qualidade de Securitizadora da oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 145ª (centésima quadragésima quinta) Emissão, em 5 (cinco) séries ("Emissão"), **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 145ª (Centésima Quadragésima Quinta) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 5 (cinco) Séries, da Companhia Província de Securitização, Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pedra Azul Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. e pela CPR11 Araçatuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.",* celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 em 24 de abril de 2026.

Adicionalmente, declara que foi instituído, nos termos da Lei nº 14.430, Regime Fiduciário sobre **(i)** os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI; e **(ii)** a Conta do Patrimônio Separado.

Para os fins do artigo 10, parágrafo 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este instrumento pode ser assinado digitalmente por meio de plataforma para assinaturas eletrônicas, com certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil, e tais assinaturas eletrônicas serão legítimas e suficientes para comprovar: **(i)** a identidade de cada representante legal, **(ii)** a vontade da parte em firmar este instrumento e qualquer aditamento, e **(iii)** a integridade deste instrumento e qualquer alteração.

São Paulo - SP, 24 de abril de 2026.

DocuSigned by
Letícia Viana Rufino
Assinado por: LETICIA VIANA RUFINO:33230036800
CPF: 33230036800
Hora da assinatura: 24/04/2026 | 12:46:41 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
46EF03F037741F...

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

PROVÍNCIA
COMPANHIA SECURITIZADORA

DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE DA EMISSORA

A **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S1, sob o número 132, e devidamente autorizada a funcionar como companhia securitizadora nos termos da Resolução CVM nº 60 (conforme abaixo definida), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Berrini, CEP 04.571-925, inscrita no CNPJ sob nº 04.200.649/0001-07, na qualidade de emissora ("Emissora" e "Securitizadora"), de certificados de recebíveis imobiliários da **145ª (centésima quadragésima quinta) emissão, em 5 (cinco) Séries**, DECLARA, para todos os fins da alínea "c", do inciso I, do artigo 27º da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM, na categoria S1, sob o número 132, nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor, da termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulamentares, e tem por objeto, dentre outros, a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades; e

(ii) seu registro como companhia securitizadora perante a CVM, conforme acima mencionado, encontra-se, nesta data, devidamente atualizado e regular.

São Paulo, 24 de abril de 2026.

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO
Nome: Letícia Viana Rufino
Cargo: Diretora
CPF n.º: 332.360.368-00

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NE4BG-9NRGC-RHGMH-2R77Q.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: NE4BG-9NRGC-RHGMH-2R77Q

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)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NE4BG-9NRGC-RHGMH-2R77Q

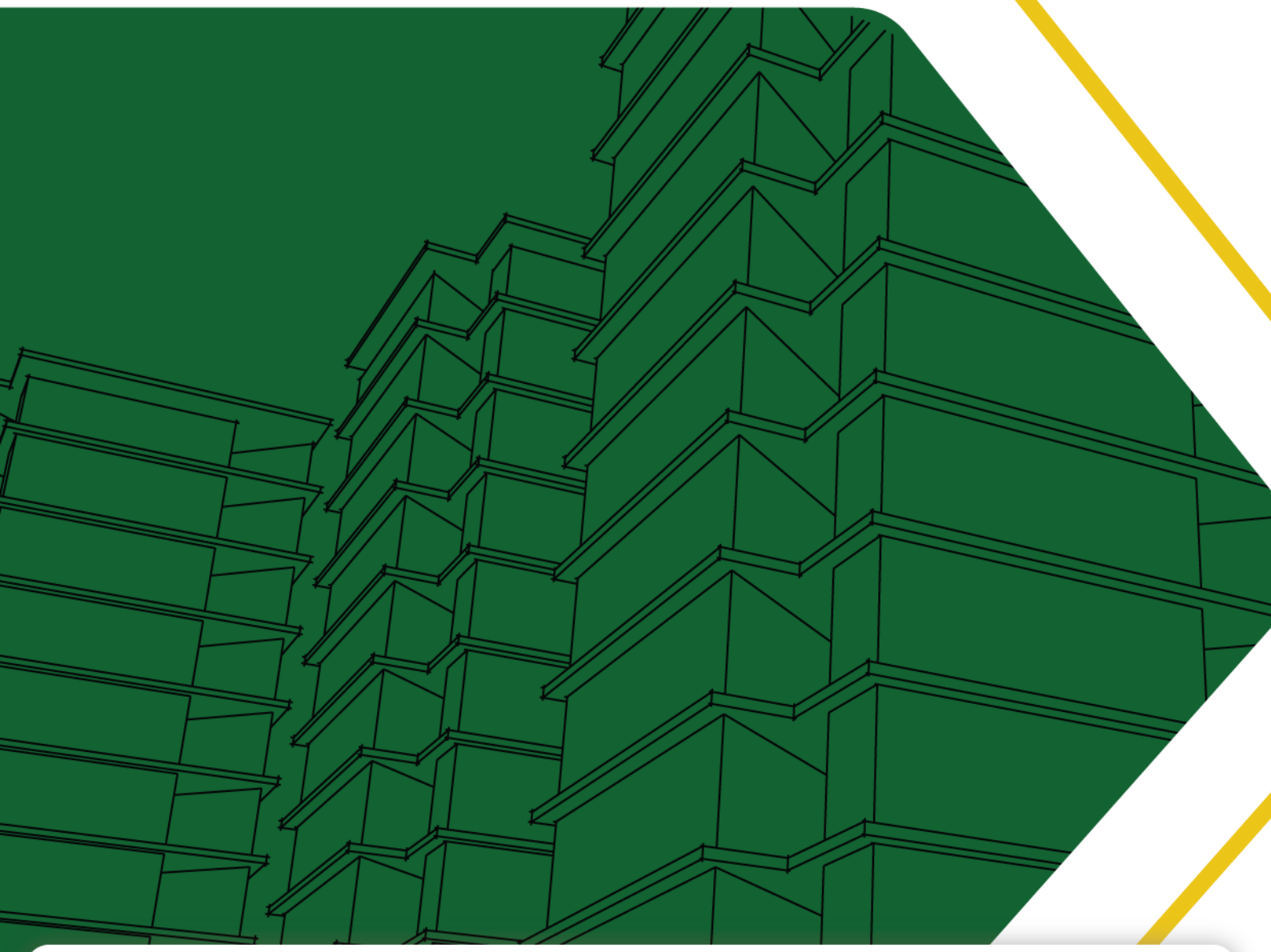
Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NE4BG-9NRGC-RHGMH-2R77Q.

CAPREM
construtora

CRECI: 20203-J
CREA: 0813518



PROSPECTO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE, DA 145ª (CENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO, DA

COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos por

PEDRA AZUL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

CPR11 ARACATUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS