



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 447ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

04 de abril de 2022.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 447ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

Na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.154, de 20 de novembro de 1997 e da Resolução CVM nº 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário").

RESOLVEM firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo" ou "Termo de Securitização"), mediante as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

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

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

“Escriturador”	Significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
“Agente Fiduciário”	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“AGTH”	AGTH MARKETING E COMERCIO LTDA , sociedade limitada com sede na Cidade de Santa Rita do Passa Quatro, Estado de São Paulo, na Estrada Vicinal para Tambaú, s/n, Barra dos Dois Amores, CEP 13.670-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.253.163/0001-01;
“Alienação Fiduciária Imóvel 1”	Significa a alienação fiduciária do imóvel objeto da Matrícula nº 31.141 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Imóvel 1”), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 1;
“Alienação Fiduciária Imóvel 2”	Significa a alienação fiduciária do imóvel objeto da Matrícula nº 86.810 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Imóvel 2”), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 2;
“Alienação Fiduciária Imóveis 3”	Significa a alienação fiduciária do imóvel objeto das Matrículas nº 124.178, 124.179 e 124.180, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Imóveis 3”), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 3;
“Alienação Fiduciária Imóveis 4”	Significa a alienação fiduciária do imóvel objeto das Matrículas nº 46.676 e 46.218, ambas do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Imóveis 4”), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 4;
“Alienação Fiduciária Imóvel 5”	Significa a alienação fiduciária do imóvel objeto da Matrícula nº 8.206, do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Imóvel 5”), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 5;
“Alienações Fiduciárias de Imóveis”	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária Imóvel 1, a Alienação Fiduciária Imóvel 2, a Alienação Fiduciária Imóveis 3, a Alienação Fiduciária Imóveis 4 e a Alienação Fiduciária Imóvel 5;

“Amortização”	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização antecipada dos CRI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, serão amortizadas mensalmente, após 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2025 e último na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo IX deste Termo;
“Amortização Antecipada Facultativa”	Significa a amortização antecipada facultativa da CCB e, consequentemente, dos CRI, a ser realizada pela Devedora nos termos da Cláusula 5.1. da CCB e da Cláusula 6.1. deste Termo;
“Amortização Antecipada Direitos Creditórios”	Significa a amortização antecipada com os Direitos Creditórios da CCB e, consequentemente, dos CRI, a ser realizada pela Devedora nos termos da Cláusula 5.1. da CCB e da Cláusula 6.1. deste Termo;
“ANBIMA”	Significa a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS , pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77;
“Assembleia de Titulares de CRI”, “Assembleia Geral” ou “Assembleia”	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Quatorze deste Termo de Securitização;
“Avalistas”	Significam, em conjunto, o Avalista PJ e o Avalista PF;
“Avalista PF”	Significa o RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI , brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 17.385.323-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 212.785.468-39, residente e domiciliado no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Valência, Casa 182, Chácara Polaris, CEP 13.337-046;
“Avalista PJ”	Significa a LOFTS - PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA. , sociedade com sede no Município de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida dos Trabalhadores, 116, 19ª andar, sala 1901, Vila Castelo Branco, CEP 13.338-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.312.599/0001-50;
“B3 (segmento CETIP UTM)”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 (segmento CETIP UTM) , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com

	sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
“B3”	Significa a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
“Banco Liquidante”	É o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
“Boletim de Subscrição”	Significa cada boletim de subscrição por meio do qual os Titulares de CRI formalizarão sua subscrição dos CRI;
“CCB”	Significa a Cédula de Crédito Bancário nº 41501058-6, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, celebrada em 04 de abril de 2022, entre a Devedora, a COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, e os Avalistas;
“CCI”	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários advindos da CCB, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI;
“Cessão Fiduciária”	Significa a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
“CETIP 21”	Significa o módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
“CNPJ/ME”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“Código ANBIMA”	Significa o “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas” vigente desde 03 de junho de 2019;
“Código Civil Brasileiro”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
(“Comunicação de Amortização ou Resgate Antecipado Facultativo”)	Significa a comunicação a respeito da realização da amortização ou resgate antecipado, conforme prevista na Cláusula 6.1.1. deste Termo;
“Comunicado de	Significa a comunicação de encerramento da Oferta a ser divulgado pelo

<u>Encerramento</u>	Coordenador Líder à da CVM, na forma do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Comunicado de Início”</u>	Significa a comunicação de início da Oferta a ser divulgado pelo Coordenador Líder à CVM, na forma do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Condições Precedentes Primeiro Desembolso”</u>	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação do Primeiro Desembolso da CCB, conforme definido na cláusula 3.4 da CCB;
<u>“Condições Precedentes Demais Desembolso”</u>	São as condições precedentes que deverão ser atendidas para a liberação dos Demais Desembolso da CCB, conforme definido na cláusula 3.4.1 da CCB;
<u>“Condições Precedentes”</u>	Significa as Condições Precedentes Primeiro Desembolso e as Condições Precedentes Demais Desembolso, quando designadas de forma conjunta;
<u>“Conta Centralizadora”</u>	Significa a conta da Emissora nº 15338-6, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341);
<u>“Conta Arrecadadora”</u>	Significa a conta da Emissora nº 15325-3, agência 0910, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341);
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 1”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Avalista PJ, a Securitizadora e a Devedora em 04 de abril de 2022;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 2”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a The Park, AGTH, a Securitizadora e a Devedora em 04 de abril de 2022;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 3”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Avalista PJ, a Securitizadora e a Devedora em 04 de abril de 2022;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 4”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a The Park, a Securitizadora e a Devedora, em 04 de abril de 2022;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 5”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”</i> , celebrado entre a Avalista PF, a Securitizadora e a Devedora, em 04 de abril de 2022;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária”</u>	Significam o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 1, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóvel 2, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 3, o Contrato de Alienação Fiduciária Imóveis 4 e o Contrato de Alienação

	Fiduciária Imóvel 5, quando mencionados em conjunto;
<u>“Contrato de Cessão”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 04 de abril de 2022, entre a a COMPANHIA HIPOTECARIA PIRATINI - CHP , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, a Emissora, os Avalistas e a Devedora;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, a ser celebrado entre a Emissora, a Avalista PJ, a PESSOTTO ALARCON ENGENHARIA E PROJETOS LTDA , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 12.512.967/0001-31 (“ <u>Pessotto</u> ”) e a Devedora;
<u>“Controladas”</u>	Significam as controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora;
<u>“Coordenador Líder”</u>	É a própria Emissora;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Significam os créditos imobiliários representados pela CCI e decorrentes da CCB, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora à Emissora do Valor do Principal, acrescido de juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI <i>over extra grupo</i> - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano (“ <u>Taxa DI</u> ”), acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios a serem devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;
<u>“CRI em Circulação”</u>	É a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Avalistas ou os prestadores de serviços da Emissão, possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou que sejam de titularidade direta ou indireta de empresas ligadas à Emissora, à Devedora, ou aos prestadores de serviços da Emissão, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à

	Emissora, à Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
“ <u>CRI</u> ”	Significa os certificados de recebíveis imobiliários da 447ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data de 04 de abril de 2022;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa a data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 (seguimento CETIP UTM);
“ <u>Data de Pagamento da Remuneração</u> ”	Significa a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração dos CRI, sendo que primeiro pagamento da Remuneração será realizado em 18 de maio de 2022 e o último pagamento na Data de Vencimento, conforme tabela constante na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
“ <u>Data de Vencimento dos CRI</u> ”	Significa a data de 17 de março de 2028;
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Significa a data de apuração do Fundo de Reserva, que ocorrerá mensalmente, sempre no 1º (primeiro) Dia Útil de cada mês;
“ <u>Despesas</u> ”	Significam as despesas elencadas na Cláusula 15.6. deste Termo de Securitização;
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Significam as despesas elencadas na Cláusula 15.7. deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”	Significa a RESERVA LUIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Avenida dos Trabalhadores, nº 116, Sala 1901, Salão 04, Bairro Vila Catelo Branco, CEP: 13.338-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.629.763/0001-46;
“ <u>Dia Útil</u> ”	Significa qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil;
“ <u>Direitos Creditórios</u> ”	Significam todos e quaisquer créditos líquidos, presentes e futuros,

	principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelos sócios, em decorrência da condição de sócios da Devedora, incluindo, mas não se limitando a 70,00% (setenta por cento) de todos os direitos patrimoniais, frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, capital social ou qualquer outra forma atribuídos aos sócios em razão da titularidade das quotas representativas do capital social da Devedora, a qualquer título, inclusive distribuição de lucros;
<u>“Documentos da Operação”</u>	Significam os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a CCB; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) os Contratos de Aliações Fiduciárias Imóveis; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Boletim de Subscrição; e (viii) os demais instrumentos celebrados no âmbito da Emissão e da Oferta;
<u>“Documentos Comprobatórios”</u>	Significam os documentos comprovantes da destinação dos recursos da CCB, que são: cópia dos contratos, notas fiscais pagas pela Devedora, para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e demais documentos comprobatórios da referida destinação;
<u>“Emissão”</u>	Significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 447ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
<u>“Emissora” ou “Securitizadora”</u>	Tem o seu significado definido no preâmbulo deste Termo de Securitização;
<u>“Empreendimento Imobiliário”</u>	Significa o empreendimento imobiliário objeto da destinação da integralidade dos recursos obtidos para a construção e/ou desenvolvimento do imóvel localizado na cidade de Indaiatuba/SP, objeto da matrícula nº 13.0998 do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, denominado “ <i>Condomínio Reserva Luiza Tomaselli</i> ”, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> ” celebrado em 04 de abril de 2022, entre Emissora, e a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A. , acima qualificada, como instituição custodiante da CCI;
<u>“Eventos de Liquidação do</u>	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 10.1. deste Termo

<u>Patrimônio Separado</u>	de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, podendo ensejar a liquidação do Patrimônio Separado em favor dos titulares de CRI;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”</u>	Significa qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI;
<u>“Fundo de Reserva CRI”</u>	Significa o fundo de reserva constituído na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do pagamento do Valor da Cessão (e, conseqüentemente, do pagamento do Valor do Principal), no valor de R\$ 175.533,46 (cento e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e três reais e quarenta e seis centavos), cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI;
<u>“Governo Federal”</u>	Significa o Governo da República Federativa do Brasil;
<u>“IGP-M”</u>	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóveis”</u>	Significam, em conjunto, o Imóvel 1, o Imóvel 2, os Imóveis 3, os Imóveis 4 e o Imóvel 5;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILÁRIOS S.A. , instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Significa a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u>	Significa a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 480/09”</u>	Significa a Instrução CVM nº 480 de 07 de dezembro de 2009, conforme em vigor;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Significam os investidores profissionais definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo

	reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;
<u>“IPCA/IBGE” ou “IPCA”</u>	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significam os seguintes investimentos permitidos, que são: Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos pelo Itaú Unibanco S.A. escolhidos de comum acordo entre a Devedora e a Emissora.
<u>“JUCESP”</u>	Significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“Lei Anticorrupção”</u>	Significa a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.385/76”</u>	Significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 6.404/76” ou “Lei das Sociedades por Ações”</u>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 8.981/95”</u>	Significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 9.514/97”</u>	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 10.931/04”</u>	Significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;
<u>“Lei nº 11.101/05”</u>	Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
<u>“Legislação Socioambiental”</u>	Significam as normas relativas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor que possa causar um efeito adverso relevante, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo;
<u>“MDA”</u>	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3 (segmento CETIP UTM);
<u>“Obrigações Garantidas”</u>	Significam as obrigações assumidas pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito da CCB, dos Contratos de Aliações Fiduciárias Imóveis e dos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento

	do Valor do Principal, da Remuneração, do Fundo de Reserva CRI, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força da CCB, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da CCB;
“Oferta”	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“Patrimônio Separado”	Significa o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCB, pelas Alienações Fiduciárias Imóveis, pela Cessão Fiduciária, pela Conta Centralizadora, pela Conta Arrecadadora pelo Fundo de Reserva e pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
“Período de Capitalização”	Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou eventual data de vencimento antecipado ou resgate antecipado, ressalvadas as hipóteses que podem ensejar a amortização ou o resgate antecipado dos CRI, conforme previsto nesse Termo de Securitização;
“Prazo de Carência”	Significa o prazo de carência para realização da Amortização Antecipada Facultativa e/ou do Resgate Antecipado Facultativo;
“Preço de Integralização”	Significa o preço de integralização dos CRI, que será na primeira Data de Integralização correspondente ao Valor Nominal Unitário do CRI e nas demais Datas de Integralização será o Valor Nominal Unitário do CRI acrescido da Remuneração, calculado <i>pro rata temporis</i> , contada desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até cada Data de Integralização (exclusive);
“Recomposição do Fundo de Reserva”	Significa a recomposição do Fundo de Reserva CRI, que ocorrerá com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou, na falta deste, com recursos

	próprios da Devedora, descontado o montante necessário para a Amortização Antecipada Facultativa, conforme Cláusula 4.11.3. e subitens deste Termo de Securitização;
“Regime Fiduciário”	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre a CCB, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária, a Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, incluindo todos seus respectivos acessórios, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
“Relatório Semestral”	Significa o relatório a ser enviado semestralmente pela Devedora à Securitizadora e para o Agente Fiduciário, sempre no dia 1º de setembro e março de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em 1º de setembro de 2022, até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora no Empreendimento Imobiliário; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, relatórios acerca da aplicação dos recursos obtidos da CCB, nos termos do Anexo II da CCB.
“Remuneração”	Significa a remuneração dos CRI, que contemplará juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
“Resgate Antecipado Facultativo”	Significa o resgate antecipado facultativo da totalidade da CCB e, consequentemente, dos CRI, a ser realizada pela Devedora nos termos da Cláusula 5.1. da CCB e da Cláusula 6.1. deste Termo;
“Resgate Antecipado Direitos Creditórios”	Significa o resgate antecipado com os Direitos Creditórios da totalidade da CCB e, consequentemente, dos CRI, a ser realizada pela Devedora nos termos da Cláusula 5.1. da CCB e da Cláusula 6.1. deste Termo;
“Resolução CVM nº 17”	Significa a Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;
“Resolução CVM nº 30”	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

<u>“Resolução CVM nº 44”</u>	Significa a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
<u>“Taxa DI”</u> ou <u>“Taxa DI-Over”</u>	Significam as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);
<u>“Termo de Securitização”</u>	Significa este <i>“Termo de Securitização da 447ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”</i> ;
<u>“The Park”</u>	THE PARK EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. , sociedade limitada com sede na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo, na Rua Ângelo Petrilli, 217, Chácara Areal, CEP 13.331-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 20.348.176/0001-46;
<u>“Valor da Cessão”</u>	Significa o valor a ser pago pela Emissora em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários, correspondente à R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI”</u>	Significa o valor correspondente ao saldo do Fundo de Reserva CRI equivalente as duas próximas parcelas de amortização e juros dos CRI;
<u>“Valor do Principal”</u>	Significa o valor do principal da CCB, correspondente à R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão; e
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Significa o valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), na Data de Emissão.

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

CLÁUSULA SEGUNDA - APROVAÇÃO DA EMISSÃO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Aprovação da Emissão: A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do



Estado de São Paulo, em 03 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

2.2. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3.1. A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI e observando o disposto na CCB, fará o pagamento à Devedora por conta e ordem da Cedente, fora do âmbito da B3, do Valor de Principal da CCB, observada retenção do Fundo de Reserva CRI e das despesas flat da operação, tendo em vista o previsto no Contrato de Cessão, conforme data de pagamento e condições estabelecidas na CCB.

2.3.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 2.3.1. acima, o desembolso da CCB deverá ocorrer na Conta Centralizadora e será liberado, pela Securitizadora à Devedora, mediante depósito na conta indicada no item 1 do preâmbulo da CCB, da seguinte forma: (i) o montante equivalente a R\$ 2.535.553,58 (dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e três reais e cinquenta e oito centavos) (“Primeiro Desembolso”) será liberado à Devedora quando do cumprimento de todas as Condições Precedentes Primeiro Desembolso, dos quais serão deduzidos ainda os montantes para pagamento das despesas flat e do Fundo de Reserva CRI; e (ii) o saldo do Valor do Principal equivalente a R\$ 24.464.446,42 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e quarenta e dois centavos) (“Demais Desembolsos”) será liberado à Devedora quando do cumprimento de todas as Condições Precedentes Demais Desembolsos em 17 (dezessete) parcelas iguais e sucessivas de R\$ 1.439.085,08 (um milhão, quatrocentos e trinta e nove mil, oitenta e cinco reais e oito centavos) cada, sendo a primeira em 04 de maio de 2022 e as demais nos meses subsequentes, sendo a última em 04 de setembro de 2022.

2.3.3. Os recursos oriundos do desembolso da CCB e mantidos na Conta Centralizadora serão investidos nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado do CRI, contabilizados sobre a Conta

Centralizadora. 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. Quaisquer transferências de recursos da Emissora para a Devedora ocorrerão líquidos de tributos, ressalvado à Emissora os benefícios fiscais oriundos dos rendimentos decorrentes de eventuais aplicações nos Investimentos Permitidos.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão são oriundos da CCB e possuem as seguintes características:

(i) *Valor Principal*: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), observada as deduções para pagamento das despesas flat da operação e do Fundo de Reserva CRI.

(ii) *Data de Pagamento do Valor do Principal*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização antecipada da CCB e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, serão amortizadas mensalmente, após 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de abril de 2025 e último na Data de Vencimento, conforme datas previstas na CCB;

(iii) *Data de Pagamento da Remuneração*: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização antecipada da CCB e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB, a Remuneração será paga nas datas de pagamento informadas no Anexo III da CCB, com o primeiro pagamento em 16 de maio de 2025 e o último, na Data de Vencimento;

(iv) *Remuneração da CCB*: Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas de acordo com a fórmula estabelecida no item 3.5 do preâmbulo da CCB;



(v) *Aval*: Os Avalistas compareceram à CCB na condição de avalistas e responsáveis, de forma solidária com relação a todas as obrigações pecuniárias da Devedora, nos termos da CCB;

(vi) *Atualização Monetária*: Não Há; e

(vii) *Data de Vencimento*: 15 de março de 2028.



CLÁUSULA QUARTA - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- (i) Série: 447ª Série;
- (ii) Emissão: 1ª (primeira) Emissão;
- (iii) Quantidade de CRI: Serão emitidos 27.000 (vinte e sete mil) CRI;
- (iv) Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI;
- (v) Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Data de Emissão: 04 de abril de 2022;
- (vii) Data de Vencimento: 17 de março de 2028;
- (viii) Remuneração dos CRI: Na forma da Cláusula Quinta abaixo;
- (ix) Amortização dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência da amortização antecipada da CCB e, conseqüentemente, dos CRI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, serão amortizadas após 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2025 e último na Data de Vencimento, conforme as datas de pagamento previstas na tabela constante no Anexo IX deste Termo;
- (x) Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento, totalizando 2.174 (dois mil, cento e setenta e quatro) dias corridos;

(xi) Fatores de Riscos: Conforme Anexo VII deste Termo de Securitização;

(xii) *Garantias*: Com exceção do Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Contudo, os Créditos Imobiliários decorrentes da CCB contam com garantia fidejussória na modalidade de aval, outorgada pelos Avalistas, pelos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela Cessão Fiduciária;

(xiii) *Regime Fiduciário*: Será instituído, pela Emissora, regime fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado; e

(xiv) *Patrimônio Separado*: O patrimônio constituído em favor dos Titulares do CRI, após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, representado: (i) pela CCB; (ii) pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (iii) pelas Alienações Fiduciárias de Imóveis; (iv) pela Conta Centralizadora e pela Conta Arrecadadora; (v) pelo Fundo de Reserva CRI; (vi) pela Cessão Fiduciária; (vii) pela Alienação Fiduciária de Quotas; e (viii) bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta Centralizadora. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos e obrigações fiscais relacionadas à Emissão, nos termos deste Termo de Securitização e do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

4.2. Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTM), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTM); e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela B3 (Segmento CETIP UTM), sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 (Segmento CETIP UTM).

4.2.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 (Segmento CETIP UTM) enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 (Segmento CETIP UTM). Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados



na B3 (Segmento CETIP UTMV) terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriitador.

4.3. Oferta: A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM. Não obstante, a Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas” e demais normativos da ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA, em até 15 (quinze) dias do momento do envio do Comunicado de Encerramento da Oferta por meio do sistema da CVM.

4.3.1. A Oferta é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definido na Resolução CVM nº 30.

4.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores.

4.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados, em mais de uma data, à vista pelos Investidores, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, conforme definido neste Termo, devendo os investidores por ocasião da subscrição atestar que estão cientes de que:

(i) a Oferta não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pela Emissora à CVM, por meio do Comunicado de Início.

4.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

4.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pela Emissora à CVM por meio do Comunicado de Encerramento.

4.3.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados, entre investidores qualificados, nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo Investidor, exceto em relação aos CRI que tenham sido objeto do exercício da garantia firme pela Emissora, conforme aplicável, ocasião em que deverão ser observados os requisitos estabelecidos no parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09.

4.3.9. Em conformidade com o artigo 9º da Instrução CVM nº 414, a Oferta fica dispensada da contratação de instituição intermediária líder ficando a Securitizadora responsável pela distribuição da totalidade dos CRI.

4.4. Escrituração: Os CRI serão depositados pela Emissora, para fins de custódia eletrônica e de liquidação financeira de eventos de pagamentos na B3 (Segmento CETIP UTM), conforme o caso, para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na B3 (Segmento CETIP UTM).

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

4.5. Banco Liquidante: O Banco Liquidante será contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI, executados por meio do sistema da B3 (Segmento CETIP UTM), conforme o caso.

4.6. Custódia: Para os fins do parágrafo quarto do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, 1 (uma) via original



emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI e de seus eventuais aditamentos e 1 (uma) via original emitida eletronicamente do presente Termo de Securitização e de seus eventuais aditamentos deverão ser custodiados pela Instituição Custodiante.

4.7. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Emissora, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata temporis, ambos calculados desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

4.8. Local de Pagamento: Os pagamentos referentes ao CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3 (Segmento Cetip UTMV).

4.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, inclusive pela Emissora, no que se refere ao pagamento do preço de subscrição, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3 (segmento CETIP UTMV), hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

4.9.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.10. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos captados pela Emissora com a emissão dos CRI serão integralmente utilizados para a aquisição dos Créditos Imobiliários e para o pagamento das despesas flat e composição do Fundo de Reserva CRI, cujos recursos, por sua vez, serão utilizados integralmente no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários pela Devedora, conforme identificados na CCB e neste Termo de Securitização.

4.10.1. Destinação dos Recursos da CCB: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora por meio da

CCB, nos termos da Lei nº 10.931/04, serão utilizados exclusivamente para a construção e/ou desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário pela Devedora, conforme cronograma indicativo descrito no Anexo I-A da CCB (“Cronograma Indicativo”). O Cronograma Indicativo é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo, (i) não será necessário aditar a CCB e/ou o Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado da CCB e nem resgate dos CRI, ressalvado que até a Data de Vencimento dos CRI, deverá ser comprovada a correta destinação dos recursos do presente financiamento imobiliário (“Destinação dos Recursos”).

4.10.1.1. A Devedora deverá encaminhar para a Securitizadora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, sempre no dia 1º de setembro e março de cada ano, sendo o primeiro relatório enviado em 1º de setembro de 2022, até a: (i) destinação total dos recursos obtidos pela Devedora no Empreendimento Imobiliário; ou (ii) Data de Vencimento dos CRI, cópia do relatórios acerca da aplicação dos recursos obtidos da CCB, nos termos do Anexo II da CCB (“Relatório Semestral”), informando o valor total destinado até a data de envio do referido relatório, acompanhando de cópia do cronograma físico financeiro e dos relatórios de medição de obras do Empreendimento Imobiliário (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias das notas fiscais ou notas fiscais eletrônicas e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação, ou em prazo menor se assim for necessário para cumprir com a solicitação realizada.

4.10.1.2. A Devedora deverá alocar, na forma disposta na Cláusula acima, a totalidade dos recursos líquidos obtidos por meio da integralização da CCB até a Data de Vencimento dos CRI. Em caso de vencimento antecipado da CCB ou nos casos de resgate antecipado total dos CRI, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da CCB, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da CCB, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário e à Securitizadora acerca da destinação de recursos, nos termos da CCB, perdurando ainda o pagamento

devido ao Agente Fiduciário para verificação da Destinação dos Recursos.

4.10.1.3. A Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras do Empreendimento Imobiliário, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios. A Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, conforme solicitação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, poderá, até 1 (uma) vez por semestre, indicar terceiros, às expensas do Patrimônio Separado mediante solicitação por escrito com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência à Devedora, para visitar o Empreendimento Imobiliário durante o horário comercial para verificar quaisquer informações referentes aos Relatórios Semestrais e demais documentos previstos na Cláusula 4.10.1.1 acima apresentados.

4.10.1.4. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

4.10.1.4.1. Caberá à Devedora a responsabilidade pela validade, veracidade, suficiência e completude, para fins do acompanhamento da destinação dos recursos, dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, além das informações constantes nos relatórios elencados no item 4.10.1.1 acima, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral, por ela encaminhados, não cabendo à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário a responsabilidade por verificar a validade, veracidade e/ou completude das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.10.1.5. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos da CCB, nos termos desta Cláusula 4.10. e de suas subcláusulas.

4.10.1.6. Adicionalmente, a Devedora declara que o estágio das obras do Empreendimento Imobiliário são aqueles descritos no anexo I da CCB e do Anexo VIII, com base no relatório de medição de obras apresentado previamente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora.

4.10.1.7. A Devedora declarou que excetuados os recursos obtidos por meio da CCB, o

Empreendimento Imobiliário não recebeu, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de qualquer captação por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em cédulas de créditos bancários - financiamento imobiliário, ou outros títulos de dívida de emissão da Devedora.

4.10.1.8. A Devedora se obrigou ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI 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 CCB de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao valor total da emissão dos CRI na sua data de emissão.

4.10.1.9. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas acima, a Devedora poderá incluir novos imóveis na Destinação dos Recursos para comprovação da utilização dos recursos captados na CCB, por si ou por suas controladas, sociedades sob controle comum, ou veículos do mesmo grupo econômico, desde que referida alteração seja previamente aprovada pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de titulares dos CRI, observado o quórum da cláusula 14.5.1 deste Termo de Securitização.

4.11. Garantias Reais dos Créditos Imobiliários: Para assegurar o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora e pelos Avalistas no âmbito da CCB e dos demais Documentos da Operação, serão constituídas as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Cessão Fiduciária e a Alienação Fiduciária de Quotas.

4.11.1. As Garantias outorgadas têm os valores atribuídos abaixo, e foram avaliadas conforme a seguir:

Garantia	Valor	Cobertura da Emissão	Avaliação
Alienação Fiduciária Imóvel 1	Estimado em R\$ 9.950.000,00 (nove milhões, novecentos e cinquenta mil reais), nos termos do Anexo I do	Equivalente a 37% (trinta e sete por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Laudo de avaliação do Imóvel 1, datado em 02 de fevereiro de 2022 elaborado pela Hélio Simões Gomes Engenharia - ME.

	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 1.		
Alienação Fiduciária Imóvel 2	Estimado em R\$ 22.200.000,00 (vinte e dois milhões e duzentos mil reais), nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 2.	Equivalente a 82% (oitenta e dois por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Laudo de avaliação do Imóvel 2, datado em 02 de fevereiro de 2022 elaborado pela Hélio Simões Gomes Engenharia - ME.
Alienação Fiduciária Imóveis 3	Estimados em conjunto o valor de R\$ 3.931.200,00 (três milhões, novecentos e trinta e um mil e duzentos reais), nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 3.	Equivalente a 15% (quinze por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Laudo de avaliação do Imóveis 3, datado em 02 de fevereiro de 2022 elaborado pela Hélio Simões Gomes Engenharia - ME.
Alienação Fiduciária Imóveis 4	Estimados em conjunto o valor de R\$ 5.517.720,00 (cinco milhões, quinhentos e dezessete mil, setecentos e vinte reais), nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação	Equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Laudo de avaliação do Imóveis 4, datado em 02 de fevereiro de 2022 elaborado pela Hélio Simões Gomes Engenharia - ME.

	Fiduciária de Imóveis 4.		
Alienação Fiduciária Imóvel 5	Estimado em R\$ 7.170.000,00 (sete milhões, cento e setenta mil reais), nos termos do Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel 5.	Equivalente a 27% (vinte e sete por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme Laudo de avaliação do Imóvel 5, datado em 02 de fevereiro de 2022 elaborado pela Hélio Simões Gomes Engenharia - ME.
Cessão Fiduciária	Estimado em R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) equivalente aos Créditos Cedidos Fiduciariamente.	Equivalente a 37% (trinta e sete por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme estimativa do Valor Geral de Venda das unidades do Empreendimento Imobiliário, em 10% (dez por cento).
Alienação Fiduciária de Quotas	Estimado em R\$ 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), sendo o valor correspondente ao valor nominal das Quotas, conforme disposto em seu Contrato Social.	Equivalente a 1% (um por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme o contrato social da Devedora.
Aval PJ	Estimado em R\$ 137.000.000,00 (cento e trinta e sete milhões de reais)	Equivalente a 500% (quinhentos por cento) do valor de emissão dos CRI	Equivalente ao ("Patrimônio Líquido" da Avalista PJ, conforme indicado em suas Demonstrações Financeiras 2020.
Aval PF	Estimado em R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais)	Equivalente a 140% (cento e quarenta por cento) do valor de emissão dos CRI	Avaliada conforme ficha de bens e direitos menos dívidas e ônus que integra a declaração de Imposto de

			Renda Pessoa Física do Fiador - ano base 2020.
--	--	--	--

4.13. **Fundo de Reserva CRI:** Nos termos da CCB, a Devedora autorizou que seja retido do pagamento do Valor da Cessão (e, consequentemente, do pagamento do Valor do Principal) o montante de R\$ 175.533,40 (cento e setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e três reais e quarenta e seis centavos) que será destinado para formação de um fundo de reserva, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento de 2 (duas) parcelas de amortização e juros dos CRI.

4.13.1. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente, deverá sempre corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI.

4.13.2. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI poderá ser utilizado exclusivamente para cobrir eventuais insuficiências previstas nos pagamentos dos CRI e demais despesas da operação.

4.13.3. Durante o prazo dos CRI e até que sejam integralmente liquidados os CRI, o Fundo de Reserva CRI será apurado mensalmente, em cada Data de Verificação e, caso o montante do Fundo de Reserva CRI: (i) esteja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas pela Devedora, deverá ser recomposto com recursos oriundos dos Direitos Creditórios ou, na falta deste, com recursos próprios da Devedora, descontado o montante necessário para a Amortização Antecipada Facultativa, conforme Cláusula 15.1. da CCB; e (ii) esteja acima do Valor Mínimo do Fundo de Reserva CRI, a Securitizadora deverá depositar o valor excedente na Conta de Livre Movimentação (conforme definido na CCB) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação.

4.13.4. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva CRI serão investidos nos Investimentos Permitidos. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre o Fundo de Reserva CRI.

CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1 **Remuneração:** O CRI terá uma remuneração que contemplará juros remuneratórios a contar da



primeira Data de Integralização, equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI over extra grupo - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4,00% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

5.1.1. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, até a Data de Pagamento da Remuneração subsequente, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1):$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor do Principal ou saldo do Valor do Principal no início de cada Período de Capitalização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Onde:

FatorDI: produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado da data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + (TDI_k)]$$

Onde:

n: número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k: número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

TDI_k: Taxa DI de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

DI_k: Taxa DI de ordem “k”, divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$Fator Spread = \left[\left(\frac{spread}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

Onde:

Spread = 4,0000; e

DP = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

(ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDIk)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDIk)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iv) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(v) O fator resultante da expressão $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(vi) Para efeito do cálculo da Remuneração, será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para o cálculo no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no final do dia 11 (onze), pressupondo-se que os dias 11 (onze), 12 (doze), 13 (treze) e 14 (quatorze) são Dias Úteis, e que não houve nenhum dia não útil entre eles; e

(vii) Considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia na primeira data de integralização dos CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento de Remuneração. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou eventual data de vencimento antecipado ou resgate antecipado.

5.1.2 No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas

quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Emissora e da Devedora quanto pelos Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

5.1.3 Na ausência de apuração e/ou divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data esperada para apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, os Titulares de CRI, definirão, de comum acordo com a Emissora e com a Devedora, mediante realização de Assembleia Geral, a ser convocada pela Emissora, nos termos deste Termo de Securitização, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, a qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.1.4 Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral, a referida Assembleia Geral não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.5 Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre a Devedora e a Emissora ou caso não haja quórum suficiente para a instalação em segunda convocação e/ou deliberação em primeira ou segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Devedora deverá realizar o pagamento antecipado do saldo devedor da CCB de forma que a Emissora resgate a totalidade dos CRI, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da realização da respectiva Assembleia Geral (ou da data em que esta deveria ser realizada, conforme o caso), pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, nos termos deste Termo de Securitização, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, consequentemente, canceladas, para cada dia do Período de Ausência da Taxa DI será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

5.2. Datas de Pagamento da Remuneração: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização antecipada dos CRI e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do CRI, a Remuneração será paga nas datas de pagamento informadas no Anexo IX deste Termo, sendo o primeiro pagamento em 18 de



maio de 2022 e o último, na Data de Vencimento.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA FACULTATIVA DOS CRI E RESGATE ANTECIPADO

6.1. Amortização Antecipada Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo: A Devedora poderá realizar a qualquer tempo o resgate antecipado facultativo da totalidade da CCB e, consequentemente, dos CRI ou a amortização antecipada parcial limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor do Valor Principal, pelo saldo devedor do Valor de Principal da CCB ou por parcela do saldo devedor de Principal da CCB acrescido da Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e de um prêmio de 2% (dois por cento) flat, incidente sobre o saldo devedor da CCB ou parcela do saldo devedor da CCB a ser amortizado e/ou resgatado (“Prêmio”), sendo certo que na amortização antecipada ou no resgate antecipado realizado com recursos oriundos dos Direitos Creditórios não haverá incidência de Prêmio.

6.1.1. Para fins da Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo acima, a Devedora deverá notificar a Securitizadora (na qualidade de credora da CCB, após a formalização do Contrato de Cessão) por meio de comunicado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do evento, o qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo ou da Amortização Antecipada Facultativa, incluindo: (a) o valor a ser amortizado ou resgatado, conforme o caso, (b) o valor do prêmio incidente, o qual não poderá ser negativo (c) a data efetiva para a amortização do Valor Nominal da CCB e pagamento à Securitizadora; e (d) demais informações necessárias para tomada de decisão e operacionalização pela Emissora.

6.1.2. Após o recebimento da Comunicação de Amortização ou Resgate Antecipado Facultativo, a Securitizadora comunicará, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, os termos da Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, aos Titulares dos CRI mediante publicação de fato relevante no site da Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário, para que seja realizada a amortização antecipada dos CRI ou o resgate dos CRI.

6.1.3. O valor a ser pago à Securitizadora, conforme o caso, a título de Amortização Antecipada Facultativa ou de Resgate Antecipado Facultativo, conforme aplicável, será equivalente ao saldo do Valor Principal ou parcela deste, conforme o caso, acrescido do Prêmio e da Remuneração até a data da Amortização Antecipada Facultativa ou do Resgate Antecipado Facultativo, conforme

aplicável, calculada nos termos da Remuneração estabelecida na Cláusula 5.1 acima e 3.5. do Preâmbulo da CCB e do Prêmio.

6.1.4. Na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa da CCB, a Securitizadora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis após a data de pagamento pela Devedora do valor correspondente à Amortização Antecipada Facultativa, realizar a amortização dos CRI, na mesma proporção, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

6.1.5. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo, a Securitizadora deverá em até 2 (dois) Dias Úteis após a data de pagamento pela Devedora do valor correspondente ao Resgate Antecipado Facultativo, promover o resgate total dos CRI, em função do resgate total da CCB pela Devedora.

6.1.6. Na hipótese de Amortização Antecipada Direitos Creditórios ou de Resgate Antecipado Direitos Creditórios, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, nos termos da Cláusula 15.1. da CCB, para realizar a amortização extraordinária dos CRI, na data do evento de pagamento programado dos CRI imediatamente subsequente.

6.1.7. Na hipótese de Amortização Antecipada Direitos Creditórios ou de Resgate Antecipado Direitos Creditórios, a Emissora deverá comunicar à B3 e ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis da data de tais eventos.

CLÁUSULA SÉTIMA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA CCB

7.1. Eventos de Vencimento Antecipado: Observado o disposto na CCB, as obrigações da Devedora poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, autorizando a Emissora a considerar vencida a totalidade do débito, englobando valores vencidos e não pagos e vincendos, na ocorrência de qualquer dos eventos estabelecidos abaixo:

7.1.1 Os seguintes eventos acarretarão o vencimento automático, conforme previsto na CCB:

- (i) inadimplemento, pela Devedora ou pelos Avalistas, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária relacionada à esta CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada no prazo de 1 (um) Dia Útil da data em que se tornou devida;

- (ii) (a) decretação de falência da Devedora ou da Avalistas PJ; (b) pedido de falência da Devedora ou da Avalista PJ formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (b) pedido de autofalência pela Devedora ou da Avalista PJ; (c) pedido ou proposição de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora ou da Avalista PJ, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (d) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou da Avalista PJ; ou (e) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora ou da Avalista PJ, nos termos da legislação aplicável;
- (iii) se as obrigações de pagar da Devedora ou dos Avalistas previstas na CCB deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora ou dos Avalistas, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;
- (iv) cisão, fusão, incorporação, inclusive incorporação de ações, ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Devedora ou a Avalista PJ, que resulte em alteração de controle da Devedora ou da Avalista PJ, salvo se houver o prévio consentimento da Securitizadora;
- (v) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora e/ou pelos Avalista, das obrigações a serem assumidas na CCB, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora, conforme aprovada em assembleia geral de Titulares dos CRI;
- (vi) provarem-se falsas ou revelarem-se inexatas enganosas, em qualquer aspecto relevante, quando constatado o dolo, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas na CCB; e
- (vii) morte, declaração de incapacidade ou declaração de ausência ou insolvência do Avalista PF.
- (viii) aplicação dos recursos oriundos da CCB em destinação diversa da descrita na Cláusula 3.10 do preâmbulo da CCB;
- (ix) invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade total ou parcial da CCB.;

7.1.2. Os seguintes eventos poderão acarretar o vencimento antecipado não automático,

conforme previsto na CCB:

- (i) descumprimento pela Devedora, e pelos Avalistas, conforme aplicável, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária relacionada a CCB, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação do referido descumprimento: (a) pela Devedora e/ou pelos Avalistas à Securitizadora; ou (b) pela Securitizadora ou por qualquer terceiro à Devedora e/ou pelos Avalistas, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;
- (ii) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer declarações ou garantias prestadas pela Devedora e/ou pelos Avalistas na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação;
- (iii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora ou a Avalista PJ esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista na CCB e/ou nos demais Documentos da Operação, observado os prazos de cura estabelecidos nos incisos 0 da cláusula 4.1. da CCB; e (i) da Cláusula 4.2. da CCB;
- (iv) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e pela Avalista PJ, exceto se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente ou a Avalista PJ, conforme o caso, comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora ou da Avalista PJ até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;
- (v) venda, transferência, desapropriação, arresto, sequestro ou penhora de ativos pela Devedora e/ou pela Avalista PJ, inclusive ações ou quotas de sociedades controladas;
- (vi) mudança ou alteração no objeto social da Devedora ou da Avalista PJ que modifique as atividades atualmente por ela praticadas de forma relevante, ou que agregue a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou que possam representar desvios significativos e relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

(vii) ocorrência de decisão proferida em decorrência de ação, procedimento, processo (judicial ou administrativo) contra a Devedora e/ou contra a Avalista PJ e/ou suas controladas ou coligadas (diretas ou indiretas), controladoras (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Devedora (“Controladas”), bem como seus respectivos dirigentes, administradores, executivos e agindo em nome de tais empresas, em decorrência de condutas relacionadas à violação da legislação trabalhista e previdenciária em vigor que possa causar um efeito adverso relevante, e/ou da legislação ambiental em vigor, incluindo a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas, em especial, mas não se limitando, (a) à legislação e regulamentação relacionadas à saúde à segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como (b) ao incentivo, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo (“Legislação Socioambiental”);

(viii) violação pela Devedora e/ou pelos Avalistas, conforme reconhecido em decisão judicial ou administrativa, de qualquer dispositivo das Normas Anticorrupção (conforme abaixo definidas), ou, ainda, se ocorrer qualquer medida, fato ou ato que esteja relacionado à prática de atos ou condutas lesivas à administração pública, nos termos da legislação aplicável, em especial das Leis Anticorrupção, que sejam imputáveis à Devedora e/ou aos Avalistas em decisão judicial ou administrativa transitada em julgado;

(ix) redução em uma única operação ou em um conjunto de operações, até a data de vencimento final dos CRI do capital social da Devedora e/ou da Avalista PJ em 20% (vinte por cento), levando em consideração o capital social destas nessa data, sem que haja anuência prévia da Securitizadora;

(x) inadimplemento, observados os prazos de saneamento das obrigações previstos nos respectivos contratos ou instrumentos, ou vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que a Devedora e/ou os Avalistas estejam sujeitos, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(xi) protestos legítimos de títulos contra a Devedora e/ou os Avalistas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), por cujo pagamento a

Devedora ou os Avalistas seja responsável e que não sejam sanados, declarados ilegítimos ou comprovados como tendo sido indevidamente efetuados, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data em que a Devedora ou os Avalistas tiver ciência da respectiva ocorrência, ou for demandada em processo de execução e não garantir o juízo ou não liquidar a dívida no prazo estipulado judicialmente ou com o efetivo arresto judicial de bens, ou ainda inadimplirem obrigações em operações financeiras, cujo valor agregado seja igual ou superior ao montante previsto neste item, salvo exceção do protesto efetuado por erro ou má-fé de terceiro, desde que validamente comprovado pela Devedora ou pelos Avalistas no prazo supra mencionado;

(xii) caso as Alienações Fiduciárias Imóveis e/ou a Alienação Fiduciária de Quotas e/ou a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios não tenham sido devidamente constituídos nos prazos previstos nos respectivos instrumentos próprios de constituição das Garantias, com o respectivo registro perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou de Imóveis competentes, conforme o caso; e

(xiii) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial ou sentença arbitral, transitada em julgado ou cujos efeitos não tenham sido suspensos em até 10 (dez) dias da respectiva decisão e/ou sentença desfavorável, contra a Devedora e/ou os Avalistas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no prazo de até 10 (dez) dias corridos da data estipulada para pagamento.

7.1.3. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.1. acima acarretará o vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, sendo automaticamente antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes da CCB e, consequentemente, o resgate dos CRI, inclusive, mas não se limitando, ao pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 7.1.2. acima, a não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, dependerá de deliberação de assembleia geral de titulares dos CRI especialmente convocada pela Securitizadora para essa finalidade, observados os prazos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. O vencimento antecipado da CCB, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, seja de forma automática ou não, estará sujeito aos procedimentos previstos na CCB e neste Termo de Securitização.

7.1.4. Nos termos da CCB, a Devedora assume a obrigação de notificar a Emissora, com cópia ao

Agente Fiduciário, acerca da ocorrência de qualquer dos eventos listados acima como Eventos de Vencimento Antecipado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do respectivo evento, sem prejuízo da declaração de vencimentos antecipado automático pela Emissora.

7.1.5. Caso a assembleia geral de titulares dos CRI convocada nos termos da Cláusula 7.1.3 acima não seja instalada e/ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocações, será declarado o vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.1.6. Caso ocorra ou venha a ser declarado, conforme aplicável, o vencimento antecipado da CCB, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a efetuar todos os pagamentos, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ocorrência ou de declaração, conforme aplicável, de vencimento antecipado da CCB, e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, incluindo sem se limitar ao saldo do Valor do Principal acrescido de Remuneração conforme disposto na CCB e neste Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem prejuízo dos Encargos Moratórios, previstos no item 3.5. da CCB, e de eventuais despesas devidas, se aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/04, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre: (i) os Créditos Imobiliários, que são expressamente vinculados ao presente Termo de Securitização e representados pela CCI; (ii) a CCB; (iii) a CCI; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; (v) a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora; (vi) a Cessão Fiduciária; (vii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (viii) o Fundo de Reserva CRI; e sobre qualquer valor que venha a ser depositado na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora, nos termos da declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

8.1.1 O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

8.1.2 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e os recursos mantidos na Conta Centralizadora e/ou na Conta Arrecadadora estão isentos de qualquer ação ou execução

pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, a CCB, as Alienações Fiduciárias de Imóveis, o Contrato de Cessão, a CCI, o Fundo de Reserva CRI, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

8.2.1 Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.3. Declarações: As declarações a serem emitidas pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, encontram-se anexas ao presente Termo como Anexos I, II, III, IV e V.

CLÁUSULA NONA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

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

9.2.1 Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia de uma via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma via digital da CCB que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia digitalizada da CCB à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

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

(i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na CCB e na Escritura de Emissão de CCI; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.3. Insuficiência de Bens: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nesta hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Emissora, conforme aplicável, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

9.4. Taxa de Administração: Em contrapartida ao desempenho das atividades ora previstas, sem prejuízo das demais atividades a serem desempenhadas pela Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora, ou outra empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, nos termos previstos na Cláusula 15, item (ii) alínea (c).

9.4.1. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um evento de vencimento antecipado da CCB estiver em curso, os titulares dos CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, serem reembolsados pela Devedora após a



realização do Patrimônio Separado, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias eventualmente constituídas para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI.

CLÁUSULA DEZ - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1 Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) não utilização, por parte da Emissora, dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora para o cumprimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, 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 do inadimplemento;
- (v) Desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

10.1.2. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

Referida Assembleia Geral dos Titulares deverá ser realizada, observada as regras da CVM e demais legislação em vigor.

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.1.4. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, em primeira convocação, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos titulares de CRI em Circulação.

10.1.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2. abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, nas datas de vencimento pactuadas, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado ou amortização integral dos CRI; ou

(ii) após a Data de Vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado, seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), ou a Emissora caso não tenha sido destituída, conforme deliberação dos Titulares de CRI:

(a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários

que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a partir da extinção do Regime Fiduciário a que está submetida a CCI e uma vez satisfeitos os créditos dos beneficiários, relatório de encerramento, que servirá para baixa, junto à Instituição Custodiante, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(i)” da Cláusula 10.2. acima, na reintegração ao patrimônio comum da Emissora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do inciso “(ii)” da Cláusula 10.2. acima, os Titulares de CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) ou a Emissora caso não tenha sido destituída a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar deduzido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário (ou pela instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI) ou a Emissora caso não tenha sido destituída com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA ONZE - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é e será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) conforme declarado no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo ou qualquer Documento da Operação;
- (vi) não há qualquer relação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) este Termo e as obrigações aqui previstas constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (viii) não tem conhecimento de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a causar impacto adverso relevante na capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (ix) não omitiu nem omitirá 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;
- (x) no seu melhor conhecimento, observa a legislação em vigor em seus aspectos relevantes, em especial a legislação trabalhista, previdenciária e ambiental, para que: (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor em todos os seus aspectos relevantes; (d) cumpra a legislação aplicável à

proteção do meio ambiente, bem como à saúde e segurança públicas em todos os seus aspectos relevantes; (e) detenha todas as permissões, licenças, autorizações e aprovações necessárias para o exercício de suas atividades, em conformidade com a legislação ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes; (f) tenha todos os registros necessários, em conformidade com a legislação civil e ambiental aplicável em todos os seus aspectos relevantes;

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

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

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

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

(xv) no seu melhor conhecimento, 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 ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativas ou judicial;

(xvi) os documentos e informações fornecidos no âmbito da Emissão são corretos, verdadeiros, completos e precisos e estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre a Emissora, tendo sido disponibilizadas informações sobre as transações relevantes da Emissora, bem como sobre os direitos e obrigações materialmente relevantes delas decorrentes;

(xvii) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16

de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xviii) cumpre as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei Anticorrupção, na medida em que (a) mantém condutas internas 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 Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e

(xix) não tem conhecimento de existência de violação e indício de 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, a Lei Anticorrupção, pela Emissora ou suas controladas que possa afetar a presente Emissão;

(xx) em atendimento aos requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 414/04, a Securitizadora declara que atende a regulamentação relacionada (i) ao cadastro de clientes, de conduta e de pagamento e recebimento de valores aplicáveis à intermediação de operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários; (ii) ao dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente; (iii) à identificação, cadastro, registro, operações, comunicação, limites e responsabilidade administrativa referentes aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. Em observância ao previsto acima, a Securitizadora atesta que observa os procedimentos e obrigações relacionados à atividade de distribuição de valores mobiliários, dispostos nos Capítulos III, VII e VIII da Instrução CVM nº 505/11, na Instrução CVM nº 539/13 e na Instrução CVM nº 301/99;

(xxi) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;

(xxii) contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado

fisicamente, conforme disponibilizado à Emissora e Agente Fiduciário;

(xxiii) assegurar a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;

(xxiv) assegurar a constituição de Regime Fiduciário sobre os Direitos Creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;

(xxv) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos aos investidores;

(xxvi) assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(xxvii) assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

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

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

11.1.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas por si aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor, declarando que os CRI se encontram perfeitamente constituídos na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo, não obstante o dever de diligência do Agente Fiduciário, no que tange à verificação da veracidade das informações relativas à garantia e a consistência das demais informações contidas no Termo de Securitização, conforme previsto em legislação específica.

11.1.4. A Emissora notificará os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, no prazo de até 1 (um) Dia Útil, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas ou se ocorrerem quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização. Não obstante, a Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

- (i) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado às expensas do Patrimônio Separado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
- (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
- (iii) em até 05 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Emissora que envolvam o interesse dos Titulares de CRI e que afetem os seus interesses;
- (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora e que seja relacionada aos interesses dos Titulares de CRI, no máximo, em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (v) mensalmente, todo dia 20 (vinte) de cada mês subsequente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. O referido relatório mensal elaborado pela Emissora deverá incluir o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480/09, inserindo, mas não se limitando: (i) ao valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) ao valor recebido da Devedora no período; (iii) ao valor previsto para recebimento da Devedora no período; (iv) ao saldo devedor dos

Créditos Imobiliários no período; e (v) ao índice de inadimplência no período;

(vi) o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme dispõe a Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo, a Emissora deverá encaminhar declaração ao Agente Fiduciário, assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando o seu conhecimento em relação a: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

CLÁUSULA DOZE - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Obrigações da Emissora: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

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

- (vi) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido na Resolução CVM nº 44;
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (ix) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu Estatuto Social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (x) 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;
- (xi) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria;
- (xiii) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis a contar de sua ciência, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xiv) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(xv) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;

(xvi) manter: válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

(xvii) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;

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

(xix) adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, treinamento, comunicação, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades para garantir o fiel cumprimento da Lei Anticorrupção por seus funcionários, executivos, diretores, representantes, procuradores e demais partes relacionadas.

12.1.1. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, tendo recebido opinião legal elaborada por assessor legal para verificação de sua veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO



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

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

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

(x) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 11 da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de Agente Fiduciário, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias Reais e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias Reais e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, as Garantias Reais em conjunto poderão ser suficientes em relação ao saldo devedor da Oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização conforme indicado na cláusula 4.11.1. acima, 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.

13.3. Início do Exercício das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até que as obrigações tenham sido quitadas, conforme aplicável, ou até sua efetiva substituição.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM nº 17 e deste termo de securitização para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, e a consistência das demais informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão do emissor, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM nº 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (ix) mediante o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, verificar o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- (xi) convocar, quando necessário Assembleia Geral, conforme prevista neste Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17 e respeitadas outras regras relacionadas às Assembleias Gerais constantes da Lei das Sociedades por Ações;
- (xii) comparecer à assembleia de Titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à obtenção, a



qualquer momento, da posição de Investidores;

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

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

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

(xvii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora e conforme ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Cláusula 10.1., a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

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

(xix) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo ao respectivo CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM nº 17; e

(xx) disponibilizar o Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

13.4.1. No caso de inadimplemento pela Emissora de quaisquer condições da Emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista neste Termo de Securitização para proteger



direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM nº 17 e observada o artigo 13, II, da Lei nº 9.514/97.

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário: A remuneração do Agente Fiduciário, devida pela Securitizadora por meio do Patrimônio Separado dos CRI mantido às expensas da Devedora, ocorrerá nos seguintes termos, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo:

- (a) será devida à título de implantação a parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), a ser pago em até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI; e (ii) pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da legislação em vigor e do Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI, no valor anual de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela paga ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI, e as demais parcelas a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI, ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de Agente Fiduciário, o que ocorrer primeiro;
- (b) pela verificação semestral da destinação de recursos, será devido o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação, a partir da primeira verificação, nos termos da Cláusula 4.10.1.1.cima, pelo Agente Fiduciário;
- (c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Securitizadora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a reestruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os titulares de CRI ou demais partes da emissão de CRI, análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial.

vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por ano, sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados pela Devedora;

- (d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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, calculadas pro rata die, se necessário;
- (e) a remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, exemplificativamente publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, contatos telefônicos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares do CRI, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação devendo ser pagas ou reembolsadas no prazo previsto no presente Contrato de Cessão;
- (f) as parcelas acima previstas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGP-M, a partir da data do primeiro pagamento, 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, calculadas pro rata die, se necessário;
- (g) 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 previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei.

ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunidade dos Titulares dos CRI, ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emitente permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência; e

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

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

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

- (i) pela CVM, nos termos de legislação em vigor; ou
- (ii) por deliberação em Assembleia dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.



13.6.2. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.6.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) dias úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante, conforme Resolução CVM nº 17.

13.6.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

13.6.5. Caberá à Emissora ou por terceiros a seu pedido 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.

13.6.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Assembleia Geral: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. Convocação: A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, mediante publicação nos meios eletrônicos utilizados pela Emissora para a divulgação de suas informações societárias, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, em primeira convocação, ressalvado no caso previsto na Cláusula 10.1.2., acima. A Assembleia Geral em segunda convocação somente poderá ser realizada em, no mínimo, 8 (oito) dias contados da publicação da segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira.

14.2.1. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á em regra no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar e horário da reunião.

14.2.2. Observado o disposto na Cláusula 14.2. acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.2.3. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 14.2.2. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da CCB, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 14.2. acima.

14.2.4. Somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer referido direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora, ao Agente Fiduciário ou à Devedora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

14.4. Instalação: A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

14.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI, exceto se esta for convocada pela própria Emissora.

14.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.4.3. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos demais; ou
- (iv) àquele que for designado pela CVM.

14.5. Quórum para Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações (incluindo as relativas aos eventos de vencimento antecipado não automático previstos na

Cláusula 7.1.2.) serão tomadas por deliberação (a) de Titulares do CRI que representem, no mínimo, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI em primeira convocação; ou (b) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos presentes na assembleia geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, desde que estejam presentes, no mínimo, Titulares do CRI que representem 20% (vinte por cento) dos dos CRI em Circulação.

14.5.1. As alterações relacionadas: (i) à Amortização e à Remuneração, ou de suas datas de pagamento, bem como dos Encargos Moratórios; (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou de Amortização Antecipada, inclusive, no caso de renúncia ou perdão temporário; (iv) à quaisquer alterações na CCB que possam impactar no fluxo financeiro dos CRI; (v) a quaisquer alterações na CCB (em especial quanto a inclusão de novos imóveis na lista de Destinação dos Recursos da CCB constantes do Anexo VIII ao presente instrumento); e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, pelos Titulares de CRI que representem 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, ou seja, por 66,66% (sessenta e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) dos CRI em Circulação.

14.5.2. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

14.5.3. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral 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, ANBIMA ou pela B3 (segmento CETIP UTM), em virtude de atendimento à exigências de adequação às normas legais ou regulamentares; 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), (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 de CRI.

14.5.4. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI

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

14.6. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Patrimônio Separado, serão convocadas, nos termos deste Termo de Securitização, com a publicação conforme previsto na Cláusula 14.2.

14.6.1. Das convocações constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda, todas as matérias a serem deliberadas, bem como o endereço eletrônico na rede mundial de computadores em que os Titulares de CRI possam acessar os documentos pertinentes à apreciação da Assembleia Geral.

14.6.2. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiver ressalvas, pode ser considerada automaticamente aprovada, caso referida Assembleia Geral não seja instalada em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

14.7. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 04 de abril de cada ano (“Encerramento do Exercício Social”).

CLÁUSULA QUINZE - DESPESAS DA EMISSÃO E ORDEM DE ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

15.1. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de alocação, sendo que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) Despesas estabelecidas na Cláusula 15.2 acima, caso a Devedora não arque com tais custos e

caso o Fundo de Reserva CRI não possua recursos disponíveis para fazer frente a tal Despesa;

- (ii) Eventual necessidade de recomposição do Fundo de Reserva CRI;
- (iii) Encargos Moratórios, caso existentes;
- (iv) Remuneração dos CRI; e
- (v) Amortização dos CRI.

15.2. Despesas: Nos termos da Cláusula 16 da CCB, as despesas abaixo listadas serão arcadas pela Devedora, sendo que as Despesas flat (aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização) serão descontadas do valor a ser pago à Devedora pelo desembolso da CCB e as demais despesas serão pagas diretamente pela Devedora:

(i) remuneração da Securitizadora:

(a) pela estruturação e emissão dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), a ser descontada do valor a ser pago à Devedora pelo desembolso da CCB e paga à Securitizadora, ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste instrumento, sendo que neste caso deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da rescisão;

(b) pela coordenação e distribuição dos CRI, será devida parcela única no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Securitizadora, ou a quem esta indicar, até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste instrumento, sendo que neste caso deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da rescisão;

(c) pela administração do patrimônio separado dos CRI, no montante de R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais), em parcelas mensais, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA a partir da data do primeiro pagamento, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. A referida remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a



Securitizadora ainda esteja atuando na administração do patrimônio separado dos CRI;

(d) os valores indicados nas alíneas (a), (b) e (c) acima já estão 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;

(ii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI, será devido o valor único de R\$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(b) pela custódia das CCI, será devido o valor anual de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), sendo a primeira parcela paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI;

(c) por eventual aditamento da Escritura de Emissão de CCI será devida parcela única de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data da efetivação da alteração no sistema da B3; e

(d) o valor devido no âmbito deste subitem será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização nos termos dispostos na Cláusula 13.5. acima:

(iv) remuneração do Credor Original no valor de R\$ 35.860,54 (trinta e cinco mil, oitocentos e sessenta reais e cinquenta e quatro centavos) a ser descontada do valor a ser pago à Devedora pelo desembolso desta CCB, ou a quem esta indicar até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, inclusive em caso de rescisão deste instrumento, sendo que neste caso deverá ser paga em até 1 (um) Dia Útil a contar da rescisão. Este já está acrescido 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;

(v) a remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, no valor inicial de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria, acrescido da remuneração da contratação de terceiros para a elaboração dos relatórios exigidos pela Instrução CVM nº 600, de 1º de agosto de 2018. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida pela variação do IPCA desde a primeira data de pagamento ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, e poderá ser acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(vi) averbações, tributos, prenotações 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 Oferta Pública Restrita;

(vii) todas as despesas incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) dias contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, conforme o caso, nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(viii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, agências de rating (se houver), bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos titulares de CRI;



- (ix) emolumentos e demais despesas de registro da CVM, da ANBIMA ou da B3 relativos à CCI, aos CRI e à Oferta Pública Restrita;
- (x) custos relacionados às assembleias gerais dos titulares dos CRI;
- (xi) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referente à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xii) todos os custos relativos à Oferta (inclusive a remuneração das instituições financeiras e intermediárias da emissão dos CRI), incluindo, sem limitação: (a) se e quando exigidas, publicações nos termos dos documentos relativos à emissão dos CRI, da lei ou de demais normativos pertinentes à matéria; (b) registro perante cartórios dos documentos relativos à emissão dos CRI, quando aplicável, (c) elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material informativo, se houver, entre outros, e (d) processo de due diligence;
- (xiii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis a sua administração, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (vii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xiv) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

(xv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora exclusivamente com relação à emissão dos CRI, e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização;

15.2.1. As Despesas que, nos termos da Cláusula 15.2 acima, sejam pagas pela Securitizadora, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as Despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

15.2.2. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso, conforme o caso, de qualquer das Despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

15.2.3. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer das Despesas até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

15.2.4. Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula 15.2. acima, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) e, caso os recursos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo) não sejam suficientes, os Titulares dos CRI arcarão com o referido pagamento, ressalvado seu direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma desta Cláusula serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

15.3. Despesas Extraordinárias: Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 15.2. acima e relacionadas à Oferta ou aos CRI, devem ser, sempre que possível, aprovadas previamente pela Devedora e serão arcadas exclusivamente por esta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, necessárias ao exercício pleno de sua função: (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas

em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custos processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos relativos à emissão dos CRI, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, conferência de calls, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização de Assembleias.

15.3.1. Em qualquer reestruturação das condições dos CRI após a emissão, que não sejam provocadas exclusivamente pela Securitizadora, será devida à Securitizadora, às expensas da Devedora (quando provocadas por esta) ou do patrimônio separado, a remuneração adicional no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Fee de Reestruturação") por reestruturação, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. No entanto, caso seja necessária a realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação da operação, como: (a) realização de assembleias de Titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes comunicados ao mercado; será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.

15.3.2. Entende-se por "reestruturação" a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; e (ii) ao vencimento antecipado dos CRI.

15.3.3. O pagamento da remuneração prevista na Cláusula 15.3.1. acima ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

15.4. Responsabilidade sobre as Despesas: Conforme previsto na CCB, as Despesas serão devidas até a data de vencimento dos CRI. Contudo, as despesas devidas à Securitizadora e aos demais prestadores de



serviços continuarão sendo devidas, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Securitizadora e/ou os demais prestadores de serviços ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora e/ou os demais prestadores de serviços, conforme o caso.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. **Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação nos meios eletrônicos em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, observadas as regras da CVM.

16.1.1 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO

17.1 **Registro:** Este Termo de Securitização será entregue para registro do regime fiduciário à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado, nos termos da declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1 **Notificações:** Qualquer aviso, notificação ou comunicação exigida ou permitida nos termos deste Termo deverá ser enviada por escrito, por qualquer das partes, por meio de entrega pessoal, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada com recibo de entrega, ou, ainda, postagem paga antecipadamente, ou por correio eletrônico, endereçada à outra Parte conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa indicar por meio de comunicação à outra Parte.

Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62



Jardim Paulistano, CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flavia Palacios

E-mail: gestao@opeacapital.com/juridico@opeacapital.com

Tel.: (11) 3127-2700

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi CEP 04534-004- São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

18.1.1. Toda e qualquer notificação ou comunicação enviada nos termos deste Termo será considerada entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado por meio de protocolo assinado pela Parte destinatária ou, em caso de transmissão por correio com o respectivo aviso de recebimento, ou, se enviado por correio eletrônico, na data de envio. Caso as notificações sejam realizadas por e-mail, estas deverão ser seguidas do envio de sua respectiva via física.

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

CLÁUSULA DEZENOVE - RISCOS

19.1 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo VII deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Devedora, aos Avalistas, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.



CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

20.3. Aditamentos: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 14.5.3. acima.

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

20.5. Assinatura Eletrônica: As Partes concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente instrumento e de quaisquer aditivos ao presente, mediante na folha de assinaturas eletrônicas, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste instrumento (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. As Partes reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse instrumento (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA VINTE E UM - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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



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

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização de forma eletrônica, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 04 de abril de 2022.

(as assinaturas seguem nas próximas páginas)



(Página 1/2 de assinatura do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70
Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua
CPF: 430.438.088-51
Cargo: Procurador



(Página 2/2 de assinatura do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63
Cargo: Procuradora

Testemunhas:

Nome: Karin Ruthes
CPF/ME: 989.148.040-20

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
CPF/ME: 328.686.498-66



ANEXO I - DECLARAÇÃO DA EMISSORA E COORDENADOR LÍDER

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” e “Coordenador Líder”), para fins de atender o que prevê a Cláusula 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Emissora e Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 447ª Série da sua 1ª Emissão (“Emissão”) declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 04 de abril de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70
Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua
CPF: 430.438.088-51
Cargo: Procurador



ANEXO II - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO
NOS TERMOS DA CLÁUSULA 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 447ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), distribuídos publicamente pela própria Emissora, **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da Oferta, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.

São Paulo/SP, 04 de abril de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63
Cargo: Procuradora



ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial situada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrada em 04 de abril de 2022, pela OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), nomeando a Instituição Custodiante, por meio da qual a CCI foi emitida pela Securitizadora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Escritura de Emissão de CCI"), DECLARA, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 447ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização e tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, 04 de abril de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF/ME: 107.606.197-43
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF/ME: 090.766.477-63
Cargo: Procuradora



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 447ª
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22
Quantidade: 27.000 (vinte e sete mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 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 (segmento CETIP UTM), a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 04 de abril de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

CPF/ME: 001.362.577-20

Cargo: Diretor



ANEXO V - EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELA EMISSORA, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE ATUA COMO AGENTE FIDUCIÁRIO

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 380
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(“ Gold Sea”), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitida na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv)	



Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.	
11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliance Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciárias de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciárias de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00	Quantidade de ativos: 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--



Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniária - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária; - Cópia do Contrato de Distribuição, devidamente assinado pelas partes; e - Cópia da Declaração de Veracidade a ser assinada pela Cedente.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% 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 Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 400.000.000,00	Quantidade de ativos: 400000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--



Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: A emissão conta com as seguintes garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00

Quantidade de ativos: 35440

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 423

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 15/04/2037

Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 435

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00

Quantidade de ativos: 30193

Data de Vencimento: 15/10/2036

Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: São garantias da Emissão: Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula 102.274 da comarca de Cotia - SP, 79.362 da comarca de São Paulo - SP e 28.473 da comarca de Atibaia - SP, Patrimônio Separado e Regime Fiduciário



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPC + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	



Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.190.000,00	Quantidade de ativos: 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 482	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 08/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 15

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 16/06/2028

Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 23

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA



Série: 4	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária.	

ANEXO VI - TRIBUTAÇÃO

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de

investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com a Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

Imposto sobre Operações Financeiras (“IOF”)



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

ANEXO VII - 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, ao Fundo, e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

Para os efeitos desta Seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou da Devedora, conforme o caso, 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 e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

RISCOS RELACIONADOS À SECURITIZAÇÃO E AO REGIME FIDUCIÁRIO

1.1. Não há jurisprudência consolidada acerca da securitização: a estrutura jurídica do CRI e o modelo desta operação financeira considera um conjunto de obrigações estipuladas entre as partes por meio de contratos e títulos de crédito, com base na legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade na utilização desta alternativa de financiamento e da falta de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderão ser verificados efeitos adversos e perdas por parte dos titulares de CRI em razão de discussões quanto à eficácia das obrigações previstas na estrutura adotada para os CRI, na eventual discussão quanto à aplicabilidade ou exigibilidade de quaisquer de seus termos e condições em âmbito judicial.

1.2. Decisões judiciais relacionadas à Medida Provisória 2.158-35 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos dos CRI: a Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, estabelece que as normas que disciplinam a afetação, 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, o qual permanece respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto da afetação. Não há como garantir que os recursos decorrentes da CCB não possam ser alcançados pelos credores dos débitos de natureza fiscal, trabalhista e previdenciário da Emissora ou do mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico. Nesse caso, os titulares desses créditos concorrerão com os titulares de CRI pelos recursos do Patrimônio Separado e este pode não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI, À CCB E À OFERTA

1.3. Riscos relacionados à tributação dos CRI: Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

1.4. Falta de Liquidez dos CRI: Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

1.5. O vencimento antecipado, Indisponibilidade de Taxa DI, a ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado poderá acarretar o pagamento antecipado da CCB e a Amortização Antecipada dos CRI: Na hipótese de indisponibilidade ou ausência de apuração ou divulgação da Taxa DI sem que a Emissora, mediante aprovação dos Titulares de CRI, e a Devedora cheguem a um consenso sobre o índice que deverá substituí-lo, a CCB deverá ser resgatada antecipadamente pela Devedora, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Caso se verifique qualquer dos eventos de vencimento antecipado, conforme estabelecido na CCB está deverá ser paga antecipadamente, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre os Eventos



de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos titulares de CRI.

Em qualquer desses casos, poderá haver Resgate Antecipado dos CRI com diminuição do horizonte de investimento e consequentes perdas financeiras aos Titulares de CRI, inclusive por tributação.

1.6. Quórum de deliberação na Assembleia Geral: as deliberações tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, e, em certos casos, exigirão um quórum de maioria simples ou qualificado conforme estabelecido neste Termo de Securitização. O Titular de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste um voto desfavorável, não compareça à Assembleia Geral ou se abstenha de votar, não existindo qualquer mecanismo para o resgate, a amortização ou a venda compulsória no caso de dissidência em determinadas matérias submetidas à deliberação pela Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Há também o risco de o quórum de instalação ou deliberação de determinada matéria não ser atingido e, dessa forma, os Titulares de CRI poderão ter dificuldade de, ou não conseguirão, deliberar matérias sujeitas à Assembleia Geral.

1.7. Prestadores de serviços dos CRI: a Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

1.8. Risco associado à contratação de auditor independente. A Emissora substituirá a cada 5 (cinco) anos o auditor independente sem que gere a obrigação de aditar o presente Termo e independentemente de necessidade de realização de Assembleia Geral. A contratação de novo auditor independente poderá alterar o escopo do trabalho, bem como a remuneração devida.

1.9. A taxa de juros estipulada nos CRI pode ser questionada em decorrência da Súmula nº 176 do Superior Tribunal de Justiça: o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula nº 176, segundo a qual é nula qualquer cláusula contratual que sujeitar o devedor à taxa de juros divulgada pela B3. Em caso de uma eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 poderá ser aplicada pelo Poder Judiciário e este poderá considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Eventualmente o Poder Judiciário poderá vir a indicar outro índice para substituir a Taxa DI. Caso seja indicado um novo índice, este poderá conceder aos

Titulares de CRI uma remuneração inferior à remuneração inicialmente estabelecida para as os CRI. A taxa de juros dos CRI poderá ainda estar sujeita a limitações nas taxas de juros da CCB, caso a remuneração da CCB seja contestada em juízo e limitada aos juros legais, por determinação judicial, conforme já decidido em casos semelhantes pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

1.10. Descasamento da Taxa DI a ser utilizada para o pagamento da Remuneração: Todos os pagamentos referentes à Remuneração serão feitos com base na Taxa DI referente ao 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo. Nesse sentido, o valor da Remuneração a ser pago ao Titular de CRI poderá ser maior ou menor que o valor calculado com base no período compreendido exatamente no intervalo entre a data de início de cada período de acúmulo de remuneração da CCB e a respectiva Data de Pagamento da Remuneração da CCB.

1.11. Inadimplência da CCB: a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI, inclusive a de pagamento de Despesas e Despesas Extraordinárias, caso a Devedora não o faça diretamente, depende do adimplemento pela Devedora das obrigações pecuniárias assumidas na CCB. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento da CCB pela Devedora, em tempo suficiente para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Não há quaisquer garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial da CCB terá um resultado positivo aos Titulares do CRI, e mesmo nesse caso, não se pode garantir seja suficiente para a integral quitação dos valores devidos pela Devedora de acordo com a CCB. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações perante os Titulares de CRI.

1.12. O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: o pagamento da Remuneração dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora da CCB. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, da exposição ao seu risco de crédito ou em decorrência de fatores imprevisíveis que poderão afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

1.13. Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários: A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Instrução Resolução CVM nº 17 e Lei nº 9.514/97, são responsáveis, conforme o caso, por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir

a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou em caso de perda dos Documentos da Operação, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

1.14. Ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou eventos de vencimento antecipado da CCB poderão provocar efeitos adversos sobre o pagamento dos CRI: na ocorrência de: (i) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (ii) eventos de vencimento antecipado da CCB, com o consequente obrigação de Resgate Antecipado dos CRI, (a) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI; ou (b) os Titulares de CRI poderão passar a ser detentores da CCB proporcionais a quantidade de CRI que possuíam, sendo que nesta situação (b.1) a isenção fiscal prevista para os CRI não mais seria aplicável; e (b.2) a CCB, por ser tratar de financiamento privado, não poderá ser negociada no mercado secundário e os investidores poderão ficar sujeitos exclusivamente ao risco de crédito da Devedora.

1.15. Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos da CCB: Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos da CCB emitida pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares de CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

1.16. 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 através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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 litígio poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

1.17. Escopo limitado da auditoria jurídica: A auditoria legal conduzida pelo escritório especializado foi realizada com escopo limitado à Devedora, aos Avalistas, demais garantidores, aos Imóveis e ao

Empreendimento Imobiliário, envolvendo, exclusivamente, os documentos por eles disponibilizados e indicados como relevantes para fins da Oferta, visando: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora, dos Avalistas e demais garantidores, para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar os procedimentos judiciais, arbitrais e administrativos relevantes da Devedora, dos Avalistas e demais garantidores, existentes até a data deste instrumento, adicionalmente a processos que possam surgir no curso normal dos negócios da Devedora e dos Avalistas e que, no entendimento desta, não sejam relevantes para a sua atividade; e (iv) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora, dos Avalistas e demais garantidores. Dessa forma, o escopo restrito da auditoria pode não abranger todos os aspectos jurídicos esperados pelos potenciais investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

RISCOS RELACIONADOS À DEVEDORA

1.18. Capacidade financeira da Devedora: A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas na CCB. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

1.19. Capacidade operacional da Devedora: A Devedora está sujeita a riscos operacionais que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas na CCB. Eventuais alterações na capacidade operacional da Devedora, assim como dificuldades de repassar os aumentos de seus custos de insumos aos seus clientes, tais como combustíveis, peças ou mão-de-obra, podem afetar seus fluxos de caixa e provocar um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

1.20. Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários: Os CRI são concentrados em apenas 1 (um) devedor, o qual origina os Créditos Imobiliários oriundos da CCB. A ausência de diversificação do devedor dos Créditos Imobiliários representa risco adicional para os investidores e pode provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI.

1.21. Potenciais divergências na Provisão para Contingências de Processos Judiciais e Administrativos:

Somente as contingências cujo risco de perda é classificado como provável são provisionadas em valores considerados suficientes para cobrir as perdas estimadas. Eventuais divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas podem ter impactos na Devedora e afetar adversamente sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros e/ou o cumprimento de suas obrigações sob a CCB, que podem impactar o pagamento dos CRI. Eventuais falhas ou divergências na avaliação ou na estimativa de suas provisões ou na sua divulgação ou a existência de contingências não provisionadas poderão ter impactos na Devedora e afetar adversamente sua capacidade de adimplir as obrigações, com efeitos inclusive em relação a resultados futuros ou o cumprimento de suas obrigações sob a CCB, que podem impactar o pagamento dos CRI.

1.22. O descumprimento das leis e regulamentos ambientais e trabalhistas pode resultar em penalidades civis, criminais e administrativas. A Devedora está sujeita às leis trabalhistas e ambientais locais, estaduais e federais, conforme o caso, assim como a regulamentos, autorizações e licenças que abrangem, entre outras coisas, o regime de contratação de seus empregados, benefícios, a destinação dos resíduos e das descargas de poluentes na água e no solo, conforme o caso, e que afetam as suas atividades. Qualquer descumprimento dessas leis, regulamentos, licenças e autorizações, ou falha na sua obtenção ou renovação, podem resultar na aplicação de penalidades civis, criminais e administrativas, tais como imposição de multas, cancelamento de licenças (inclusive licenças de funcionamento que podem resultar na paralisação das atividades da Devedora) e revogação de autorizações, além da publicidade negativa e responsabilidade pelo saneamento ou por danos ambientais. Devido à possibilidade de regulamentos ou outros eventos não previstos, especialmente considerando que as leis trabalhistas e/ou ambientais se tornem mais rigorosas no Brasil, o montante e prazo necessários para futuros gastos para manutenção da conformidade com os regulamentos pode aumentar e afetar de forma adversa a disponibilidade de recursos para dispêndios de capital e para outros fins. A conformidade com novas leis ou com as leis e regulamentos ambientais e/ou trabalhistas, conforme o caso, em vigor podem causar um aumento nos custos e despesas da Devedora.

1.23. A celebração da CCB poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora: A celebração da CCB poderá representar parcela substancial da dívida total da Devedora. Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da CCB. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito da CCB, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Investidores.

1.24. A Devedora está sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial: ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora está sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar sua capacidade financeira e operacional, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos termos da CCB e, consequentemente, dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Os fatores de risco relacionados à Securitizadora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência disponível para acesso no website da CVM.

1.25. Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

1.26. 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.

1.27. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar

projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

1.28. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

1.29. Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos do Agronegócio na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos 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 Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

1.30. Riscos relacionados a seus acionistas: Não aplicável para a Emissora tendo em vista que inexistem ações de emissão da Emissora negociadas no mercado de capitais brasileiro e pelo fato de a Emissora possuir poucos acionistas em sua composição acionária.

1.31. Riscos relacionados a seus fornecedores: A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para execução de diversas atividades tendo com a finalidade de atender o seu objeto social, tais como: assessores jurídicos, agentes fiduciários, empresas prestadoras de serviços de auditoria e cobrança de créditos pulverizados, agências classificadoras de risco, banco liquidante, coordenador líder para distribuir os Certificados de Recebíveis Imobiliários ou Certificados de Recebíveis do Agronegócio, entre outro se poderá ficar dependente de determinados fornecedores específicos, o que



pode afetar os seus resultados.

1.32. Riscos relacionados a seus clientes: A Emissora depende da originação de novos negócios de securitização imobiliária ou de agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Agronegócio, por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores o que pode reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, reduzindo assim as emissões e como consequência as receitas da Emissora.

1.33. Riscos relacionados aos setores da economia nos quais o emissor atue

1.33.1. 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 preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não em controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- Variação nas taxas de câmbio;
- Controle de câmbio;
- Índices de inflação;
- Flutuações nas taxas de juros;
- Falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- Racionamento de energia elétrica;
- Instabilidade de preços;
- Política fiscal e regime tributário; e
- Medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades da Devedora e seus resultados operacionais, e por consequência, o desempenho financeiro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários do dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

1.33.2. Medidas tomadas pelo Governo Federal para mitigar a inflação podem aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro: Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Locatária não seja capaz de acompanhar estes efeitos de inflação. Com o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Locatária, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

1.33.3. Flutuações das taxas de câmbio podem resultar em incertezas na economia brasileira e no mercado brasileiro de capitais: 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 de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.g.4 Acontecimentos e a percepção de

riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar a liquidez dos valores mobiliários brasileiros. O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras 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.

1.33.4. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por Emissoras brasileiras: 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. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado acionário e a economia do Brasil, tais como: oscilações nas cotações

de valores mobiliários de Emissoras abertas, falta de disponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio

1.34. Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de Emissoras brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pode ser afetada desfavoravelmente.

1.35. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica: As operações de financiamento imobiliário ou do agronegócio apresentam historicamente uma relação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode afetar adversamente os resultados da Emissora.

Uma eventual redução do volume de investidores 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 americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

1.36. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores: A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

1.37. Efeitos relacionados ao Setor de Securitização do Agronegócio: Os certificados de recebíveis do agronegócio são de emissão exclusiva de Emissoras securitizadoras criadas pela Lei nº 11.076/04 e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, vinculados a direitos creditórios originários de negócios realizados entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros, inclusive financiamentos ou empréstimos, relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na atividade agropecuária. Os certificados de recebíveis do agronegócio são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial. A securitização de direitos creditórios do agronegócio é uma operação recente no Brasil. A legislação foi editada em 2004, entretanto só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis do agronegócio nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa do que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, podem proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores. Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de Certificados de Recebíveis do Agronegócio em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

1.38. Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização: O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar em redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

1.39. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Emissora atua: Atualmente o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

1.40. Intervenção do Governo Brasileiro na Economia: o Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outras medidas que podem ter um efeito adverso relevante nas atividades da Emissora, da Devedora, dos Avalistas e das demais participantes da Oferta. A inflação e algumas medidas governamentais destinadas ao combate ou ao controle do processo inflacionário geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia brasileira, inclusive o aumento das taxas de juros, a mudança das políticas fiscais, o controle de preços e salários, a desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações. As atividades, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora, dos Avalistas e da Devedora e dos demais participantes da Oferta poderão ser prejudicados de maneira relevante devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem: (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal;

(vii) política de abastecimento, inclusive criação de estoques reguladores de commodities; e (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. A incerteza quanto à implementação de mudanças nas políticas ou normas que venham a afetar os fatores acima mencionados ou outros fatores no futuro poderá contribuir para um aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Tal incerteza e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Emissora, dos Avalistas e da Devedora, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, os investimentos realizados pelos Titulares de CRI.

1.41. Política Monetária Brasileira: o Governo Brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor agrícola e nos negócios da Devedora, dos Avalistas, da Emissora e dos demais participantes da Oferta, o que pode afetar a capacidade de produção e de fornecimento e, consequentemente, a capacidade de pagamento dos CRI.

1.42. Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional: Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas em outros países podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI.

1.43. A instabilidade política pode ter um impacto adverso sobre a economia brasileira: No passado, o desempenho da economia brasileira sofreu os efeitos da situação política do país. Historicamente, crises e escândalos políticos têm afetado a confiança dos investidores e do público em geral e dificultado o desenvolvimento econômico, prejudicando os preços dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Não se sabe se as políticas a serem adotadas pelo governo brasileiro afetarão negativamente a economia, os negócios e/ou o desempenho financeiro da Devedora e/ou dos Avalistas. Incertezas, escândalos políticos, instabilidade social e outros acontecimentos políticos ou econômicos podem ter um efeito adverso sobre a Devedora e/ou sobre os Avalistas e, consequentemente, sobre o pagamento dos CRI.

1.44. Acontecimentos recentes no Brasil: Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, o que pode afetar negativamente a Devedora e/ou os Avalistas. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*sovereign credit rating*), foi recentemente rebaixada pela Standard & Poor's, pela Fitch e pela Moody's, o que pode contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como pode aumentar o custo da tomada de empréstimos pela Devedora e/ou pelos Avalistas. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e/ou dos Avalistas e consequentemente sua capacidade de pagamento.

1.45. A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, dos Avalistas e da Emissora, seus resultados e operações: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora, dos Avalistas e da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, as investigações de operações atualmente em curso, tais como “Operação Lava Jato” podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora, dos Avalistas e da Emissora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações.

O potencial resultado destas investigações é incerto, mas elas já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do

governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora, dos Avalistas e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.

1.42. O risco de crédito da Devedora e dos Avalistas pode afetar adversamente os CRI: Uma vez que o pagamento dos Créditos Imobiliários depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, da e dos Avalistas, qualquer ato ou fato que venha afetar a sua situação econômico-financeira, bem como a sua capacidade de pagamento, poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

1.43. Riscos de Insuficiência do Aval: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora e dos Avalistas, a Securitizadora terá que iniciar a cobrança judicial da Devedora e/ou dos Avalistas, que poderão não ter patrimônio suficiente para garantir com o cumprimento das obrigações assumidas. Não há como assegurar que os Avalistas, quando executada, terá recursos suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, bem como que a garantia fidejussória pode ser afetada pela existência de outras garantias fidejussórias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

1.44. Riscos de Insuficiência das Garantias: No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução judicial das Alienações Fiduciárias de Imóveis, da Cessão Fiduciária e da Alienação Fiduciária de Quotas. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI tendo em vista as possíveis variações de mercado e outros fatores exógenos. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

1.45. Riscos identificados na conclusão da Auditoria Jurídica: No âmbito da Auditoria Jurídica foram identificadas as seguintes pendências que poderão gerar impactos adversos para os Titulares do CRI: (i) não foi disponibilizada Certidão comprovando a extinção do Cadastro do Contribuinte anterior, nº 0247.6035.0-9, relativo ao Empreendimento Imobiliário; (ii) não foi disponibilizada a matrícula vintenária do Empreendimento Imobiliário, de modo que a auditoria alcançou cadeia dominial até 2016, não sendo possível atingir o prazo de 10 anos para análise; (iii) foram apontadas divergências no lançamento da área construída, observando base cálculo para cobrança de IPTU, para Imóvel 1, Imóvel 2, Imóveis 3, Imóveis 4

e Imóvel 5; (iv) não foram disponibilizados alvarás de funcionamento para Imóvel 1, Imóvel 2, Imóveis 3 e Imóveis 4, tendo sido prestada declaração de que não é desenvolvida atividade econômica ou ocupação dos imóveis, bem como, foi apresentada declaração de que o Imóvel 5 é residencial; (v) não foram disponibilizadas Licença Ambiental emitida pelo Departamento Ambiental do órgão Municipal ou do órgão Estadual competente, conforme o caso (ex.: Licenças Prévia, de Instalação e de Operação), para o Imóvel 1, Imóvel 2, Imóveis 3 e Imóveis 4; (vi) não foram apresentados Habite-se para o Imóvel 1, Imóvel 2, Imóveis 3 e Imóveis 4, tendo sido prestada declaração de que não é desenvolvida atividade econômica ou ocupação dos imóveis; (vii) não foram apresentados Apólice de Seguros e/ou AVCB, tendo sido prestada declaração de que não é desenvolvida atividade econômica ou ocupação dos imóveis para o Imóvel 1, Imóvel 2, Imóveis 3 e Imóveis 4, e declaração de que o Imóvel 5 é de uso residencial; (viii) não foram analisados relatórios acerca das ações apontadas nas certidões apresentadas em nomes do antecessor do Imóvel 1, General Motors do Brasil Ltda; (ix) não foram apresentados esclarecimentos acerca da Certidão Positiva de Débitos expedida pela Fazenda Municipal de Indaiatuba, em nome de The Park e AGTH; (x) não foi disponibilizada Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais do TRT 1ª Região, competente para a comarca da sede, da antecessora do Imóvel 2, qual seja, Esquilo Administração de Bens Próprios Ltda; (xi) não foram disponibilizadas certidões dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais, e Execuções Criminais, em nome dos antecessores dos Imóveis 3, Francisco Ademir Garoni, Sueli Aparecida Galvão Garoni, Virgílio Oliveira Novo e Virgílio Oliveira Novo Filho; (xii) não foi disponibilizada Certidão Negativa de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal, em nome dos antecessores dos Imóveis 3, Virgílio Oliveira Novo e Adriana Oliveira Novo.

1.46. Risco de regularização da propriedade do Imóvel 2: a Alienação Fiduciária de Imóvel 2 foi celebrada com cláusula suspensiva, que prevê o registro da Compra e Venda celebrada em 16 de março de 2022, transferindo parte da propriedade para o nome da The Park. Caso o registro de transferência não seja realizado, poderá gerar impactos adversos para os Titulares do CRI em relação a esta garantia.

ANEXO VIII - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA CCB

(A) DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA CCB A SEREM ALOCADOS NO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA CCB PARA O EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Imóvel objeto da matrícula nº 13.0998 do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Reserva Luiza Tomaselli”, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.	RESERVA LUIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 42.629.763/0001-46	NÃO	R\$ 25.964.446,42	100%	NÃO APLICÁVEL	NÃO
	TOTAL		R\$	100,0%		

(B) CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

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 semestr e 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
		2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
	R\$ 25.964.446 ,42	R\$ 5.261.143, 79	R\$ 6.993.4 58,25	R\$ 5.854.885,86	R\$ 4.481.937, 64	R\$ 2.476.549,7 4	R\$ 958.189,96	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado da CCB. Adicionalmente, a verificação da



observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

ANEXO IX - CRONOGRAMA DE PAGAMENTO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Amortização Programada e Pagamento de Remuneração

DATAS DE PAGAMENTO CRI 447ª SÉRIE				
#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/abr/22	Não	Não	0,0000%
2	18/mai/22	Sim	Não	0,0000%
3	20/jun/22	Sim	Não	0,0000%
4	19/jul/22	Sim	Não	0,0000%
5	17/ago/22	Sim	Não	0,0000%
6	19/set/22	Sim	Não	0,0000%
7	19/out/22	Sim	Não	0,0000%
8	18/nov/22	Sim	Não	0,0000%
9	19/dez/22	Sim	Não	0,0000%
10	18/jan/23	Sim	Não	0,0000%
11	17/fev/23	Sim	Não	0,0000%
12	17/mar/23	Sim	Não	0,0000%
13	19/abr/23	Sim	Não	0,0000%
14	17/mai/23	Sim	Não	0,0000%
15	19/jun/23	Sim	Não	0,0000%
16	19/jul/23	Sim	Não	0,0000%
17	17/ago/23	Sim	Não	0,0000%
18	19/set/23	Sim	Não	0,0000%
19	18/out/23	Sim	Não	0,0000%
20	20/nov/23	Sim	Não	0,0000%
21	19/dez/23	Sim	Não	0,0000%
22	17/jan/24	Sim	Não	0,0000%
23	19/fev/24	Sim	Não	0,0000%
24	19/mar/24	Sim	Não	0,0000%
25	17/abr/24	Sim	Não	0,0000%
26	17/mai/24	Sim	Não	0,0000%
27	19/jun/24	Sim	Não	0,0000%
28	17/jul/24	Sim	Não	0,0000%
29	19/ago/24	Sim	Não	0,0000%
30	18/set/24	Sim	Não	0,0000%
31	17/out/24	Sim	Não	0,0000%
32	20/nov/24	Sim	Não	0,0000%
33	18/dez/24	Sim	Não	0,0000%

34	17/jan/25	Sim	Não	0,0000%
35	19/fev/25	Sim	Não	0,0000%
36	19/mar/25	Sim	Não	0,0000%
37	17/abr/25	Sim	Sim	2,7778%
38	19/mai/25	Sim	Sim	2,8571%
39	18/jun/25	Sim	Sim	2,9412%
40	17/jul/25	Sim	Sim	3,0303%
41	19/ago/25	Sim	Sim	3,1250%
42	17/set/25	Sim	Sim	3,2258%
43	17/out/25	Sim	Sim	3,3333%
44	19/nov/25	Sim	Sim	3,4483%
45	17/dez/25	Sim	Sim	3,5714%
46	19/jan/26	Sim	Sim	3,7037%
47	20/fev/26	Sim	Sim	3,8462%
48	18/mar/26	Sim	Sim	4,0000%
49	17/abr/26	Sim	Sim	4,1667%
50	19/mai/26	Sim	Sim	4,3478%
51	17/jun/26	Sim	Sim	4,5455%
52	17/jul/26	Sim	Sim	4,7619%
53	19/ago/26	Sim	Sim	5,0000%
54	17/set/26	Sim	Sim	5,2632%
55	19/out/26	Sim	Sim	5,5556%
56	18/nov/26	Sim	Sim	5,8824%
57	17/dez/26	Sim	Sim	6,2500%
58	19/jan/27	Sim	Sim	6,6667%
59	17/fev/27	Sim	Sim	7,1429%
60	17/mar/27	Sim	Sim	7,6923%
61	19/abr/27	Sim	Sim	8,3333%
62	19/mai/27	Sim	Sim	9,0909%
63	17/jun/27	Sim	Sim	10,0000%
64	19/jul/27	Sim	Sim	11,1111%
65	18/ago/27	Sim	Sim	12,5000%
66	17/set/27	Sim	Sim	14,2857%
67	19/out/27	Sim	Sim	16,6667%
68	18/nov/27	Sim	Sim	20,0000%
69	17/dez/27	Sim	Sim	25,0000%
70	19/jan/28	Sim	Sim	33,3333%
71	17/fev/28	Sim	Sim	50,0000%
72	17/mar/28	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO X - RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL*	MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE INDAIATUBA/SP
Imóvel 1	Matrícula nº 31.141
Imóvel 2	Matrícula nº 86.810
Imóvel 3	Matrículas nº 124.178, 124.179 e 124.180
Imóveis 4	Matrículas nº 46.676 e 46.218
Imóvel 5	Matrícula nº 8.206



ANEXO XI - DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 04 de abril de 2022			
SÉRIE	447	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	CEP 01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A							
CNPJ/ME: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi.							
COMPLEMENTO		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: RESERVA LUIZA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA							
CNPJ/ME: 42.629.763/0001-46							
ENDEREÇO: Avenida dos Trabalhadores, nº 116, Sala 1901, Salão 04, Bairro Vila Castelo Branco							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Indaiatuba	UF	SP	CEP	13.338-050
4. GARANTIAS: A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, contarão com o Aval.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CCB: R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), na Data de Emissão.							
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 41501058-6 - Financiamento Imobiliário (“CCB”), emitida em 04 de abril de 2022, por meio da qual a COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI , inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, concedeu um financiamento imobiliário à Devedora, no valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais).							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: O imóvel localizado na cidade de Indaiatuba/SP, objeto da matrícula nº 13.0998 do Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP, do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Reserva Luiza Tomaselli”, sobre o qual está sendo desenvolvido o projeto de incorporação							

imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64.	
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
6.1. DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	16 de maio de 2022.
6.2. PRAZO DE VENCIMENTO	2.172 (dois mil, cento e setenta e dois) dias corridos contados da Data de Emissão.
6.3. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de março de 2028.
6.4. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), na Data de Emissão.
6.5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.
6.6. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros remuneratórios equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI <i>over extra grupo</i> - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI"), acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a 4% (quatro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Mensal, observada a carência de 1 (um) mês para o pagamento dos Juros Remuneratórios e de 36 (trinta e seis) meses para o pagamento da Amortização de Principal.
6.8. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.9. ENCARGOS MORATÓRIOS	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas à CCB, independente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora serão acrescidos de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro-rata dia</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidentes sobre os débitos em atraso e não pagos pela



	Devedora, bem como o reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo Credor na cobrança do débito.
--	--

Todos os termos iniciados em letra maiúscula e não especificamente definidos no presente Anexo I deverão ter os mesmos significados que lhes foram atribuídos na CCB.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/2251-BD39-1A34-06B2> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 2251-BD39-1A34-06B2



Hash do Documento

3DDFEDF773C40CC4D6D5974B6FC5E5CD37A6F5EC0DFB47FC8605106593BA894C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/04/2022 é(são) :

- ☒ Vinicius Moreira Padua (Procurador) - 430.438.088-51 em
05/04/2022 12:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Marcelo Leitao Da Silveira (Diretor) - 021.590.957-70 em
05/04/2022 10:33 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Karin Ruthes (Testemunha) - 989.148.040-20 em 05/04/2022
10:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Nathalia Guedes Esteves (Procuradora) - 107.606.197-43 em
05/04/2022 10:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Procuradora) - 090.766.477-63 em
05/04/2022 10:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Antonio Amaro Ribeiro De Oliveira E Silva - 001.362.577-20 em
05/04/2022 10:10 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Sofia Guerra Fernandes Moreira (Testemunha) - 328.686.498-66
em 05/04/2022 09:28 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

