



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1^a SÉRIE DA 36^a EMISSÃO DA
OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Sociedade por ações

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	18
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	18
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI.....	19
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	21
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	28
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS	30
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	34
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO	35
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	36
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	38
CLÁUSULA DOZE – RISCOS.....	42
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	52
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	52
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	57
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI	64
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	67
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	71
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO.....	72
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES	72
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS	74
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	74
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	76
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	79
ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	83
ANEXO IV – DECLARAÇÕES	129



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ 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 nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme abaixo definida):

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Agente Fiduciário**”).

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários* (“**Termo**” ou “**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 36ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., de acordo com a legislação em vigor e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. **Definições:** Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino

incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências a Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

“Agente Fiduciário”: **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**, conforme definida no preâmbulo;

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;

“Auditor Independente”: Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado, em conformidade com o disposto na regulamentação da CVM;

“Assembleia de Titulares dos CRI”: A assembleia especial de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;

“B3”: **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

“Agente de Liquidação” e “Escriturador”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

“CCI”: 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário emitida pelo Cedente sob a forma escritural, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, sem

garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

“Cedente”:

THE PEARL HOTEL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Armação de Búzios, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº222, Centro, CEP 28950-000, inscrita no CNPJ sob o nº 06.095.165/0001-70;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Conta Centralizadora”:

Conta corrente nº 15643-9, agência 0910, do banco Itaú, de titularidade da Emissora;

“Conta Livre Movimento”:

Conta corrente nº 450-2, agência 8064, do Banco do Brasil, de titularidade do Cedente;

“Contrato de Alienação Fiduciária”:

O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre o Cedente, na qualidade de fiduciante e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual o Imóvel será alienado fiduciariamente em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;

“Contrato de Cessão”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado entre o Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;

“Contrato de Locação”:

O *Instrumento Particular de Locação de Imóvel para fins Não Residenciais* celebrado, em 28 de maio de 2021, entre o Cedente e a Devedora, com a interveniência do Fiador, conforme aditado em 22 de julho de 2021, em 21 de junho de 2022, 28 de junho de 2022 e em 8 de julho de 2022, tendo por objeto a locação do Imóvel;

“Créditos Imobiliários”:

A integralidade dos créditos imobiliários relativos ao aluguel fixo mensal previsto na cláusula 4.1. do Contrato de Locação, em relação aos meses de competência de julho de 2022 a junho de 2029, bem como todos e quaisquer outros valores devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, devidamente representados pela CCI;

“CRI”:

Os CRI da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, os quais serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora e o Cedente possuírem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

Todo dia 20 de cada mês, sendo a primeira data de aniversário o dia 20 de agosto de 2022, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

“Data de Atualização”:

A Data de Aniversário do mês de julho de cada ano;

“Data de Emissão”:

O dia 19 de julho de 2022;

“Data de Pagamento”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;

“Data de Referência”:

Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;

“Despesas Iniciais”:	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo I do Contrato de Cessão;
“Despesas Recorrentes”:	São as despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação constante no Anexo I ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
“Devedora”:	SELINA OPERATION HOSPEDAGEM LTDA. , sociedade limitada unipessoal, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aspicuelta nºs 237, 245, 251 e 259, CEP 05433-010, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob o nº 31.939.942/0001-63;
“Dia(s) Útil(eis)”:	Para o cômputo dos prazos referentes aos eventos da B3 e/ou de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, será considerado como dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, feriados no município de São Paulo ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na sede da Emissora, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado por meio da B3, onde somente serão prorrogados se coincidirem com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
“Documentos da Operação”:	Quando mencionados em conjunto, (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o presente Termo; (vi) os boletins de subscrição dos CRI; e (vii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a presente operação e que venham a ser celebrados;
“Emissão”:	A presente emissão dos CRI;

“Escritura de Emissão de CCI”: O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado nesta data, mediante o qual o Cedente emitiu a CCI;

“Eventos de Multa Indenizatória”: São os eventos previstos na cláusula 7.1. do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos ensejam o pagamento da Multa Indenizatória:

- (i) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, por meio de decisão judicial neste sentido, no todo ou em parte, mediante contestação por quaisquer terceiros, pela Devedora, ou pelo Cedente, conforme aplicável, suas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de qualquer instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;
- (ii) o direito à Recompra Compulsória, de que é titular a Securitizadora nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, desde que não seja por culpa ou dolo da Securitizadora; ou
- (iii) falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade

dos Créditos Imobiliários.

“Eventos de Recompra Compulsória”: São os eventos previstos na cláusula 6.1 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos e posteriormente ratificados por manifestação afirmativa da Assembleia de Titulares dos CRI, observados o quórum e os procedimentos previstos na cláusula 16.9.1 deste Termo, ensejam a recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários:

- (i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 10 (dez) Dias Úteis;
- (ii) não cumprimento tempestivo, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 30 (trinta) dias ou nos respectivos prazos de cura;
- (iii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária;
- (iv) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel seja anulada ou diminuída, ou, de qualquer forma, deixe de existir ou seja rescindida;
- (v) caso haja ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper, de forma definitiva e irrecorribel, o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora;
- (vi) caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente;
- (vii) caso a Devedora não realize quaisquer pagamentos relativos ao

Contrato de Locação;

- (viii) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação que acarrete ou possa resultar na redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou na alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, salvo mediante autorização prévia e expressa dos titulares de CRI;
- (ix) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel ou os Direitos Creditórios a terceiros sem a prévia aprovação dos titulares dos CRI em Assembleia de Titulares dos CRI, ressalvada a transferência do Imóvel, sob qualquer forma, para o Fundo (conforme definido abaixo), caso em que a transferência fica esde já autorizada pelas Partes;
- (x) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pelo Cedente no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários ou a Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (xi) ocorrência de: (a) extinção, liquidação ou dissolução qualquer do Cedente; (b) pedido de autofalência pelo Cedente; (c) pedido de falência do Cedente formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) propositura, pelo Cedente, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso pelo Cedente em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (f) decretação de falência do Cedente; ou (g) qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência do Cedente;

- (xii) cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações, venda ou qualquer outra forma de reorganização societária ou transferência de participação envolvendo o Cedente, que resulte em mudança ou transferência do controle direto ou indireto do Cedente, sendo permitida a transferência do controle direto ou indireto: (i) para outras pessoas ou sociedades do seu grupo econômico; ou (ii) se mediante aprovação prévia da Securitizadora, conforme orientação aprovada em assembleia de titulares dos CRI;
- (xiii) distribuição de dividendos ou de rendimentos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas/quotistas, caso o Cedente esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias ou não pecuniárias prevista no Contrato de Cessão, nos instrumentos que formalizam as Garantias e/ou nos documentos que formalizam a emissão dos CRI;
- (xiv) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, sem o consentimento da Cessionária, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;
- (xv) se a seguradora se recusar a pagar a indenização do Seguro Patrimonial em caso de ocorrência de sinistro no Imóvel, e desde que a Devedora não realize o pagamento do valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base no valor indicado no último laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, e o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação, conforme previsto na Cláusula Nona do Contrato de

Cessão;

- (xvi) caso o Seguro Patrimonial não seja contratado ou renovado, observado o prazo de cura de 45 (quarenta e cinco) dias corridos para que o Cedente realize a renovação da referida apólice de seguros;
- (xvii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis;
- (xviii) não cumprimento, pelo Cedente, das obrigações previstas referentes à constituição, manutenção e recomposição do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas;
- (xix) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente o Imóvel; ou
- (xx) caso o loan to value (“**LTV**”), definido como o saldo devedor dos CRI dividido pelo valor de avaliação do Imóvel, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, seja superior a 50% (cinquenta por cento); e não seja realizado, pelo Cedente, a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários no montante necessário para fins de observância do LTV ou o reforço de garantia, conforme abaixo.

Para os fins da alínea “xx” acima, as verificações do LTV pela Securitizadora serão realizadas a partir, inclusive, de 30 de setembro de 2023 (“**Primeira Verificação do LTV**”), e no mesmo dia dos anos subsequentes (“**Data de Verificação**”) e consequentemente, a referida hipótese de Recompra Compulsória não será aplicável anteriormente à data da Primeira Verificação do LTV. Será considerado o valor do saldo devedor dos CRI

referente a última data de pagamento dos CRI (considerado pós pagamento).

O laudo de avaliação do Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração; (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue à Cessionária e ao Agente Fiduciário com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação; e (iv) ter como data base de referência pelo menos uma data nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à Data de Verificação.

Adicionalmente, a partir da Primeira Verificação, caso os Titulares dos CRI entendam, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização, que o valor de avaliação do Imóvel apresentado no laudo não reflete as condições de mercado de forma adequada, poderão estes, a seu critério e expensas, solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados (conforme abaixo definido) em até 30 (trinta) dias da Data de Verificação. Neste caso, o valor de avaliação do Imóvel para fins da verificação do LTV será a média simples dos dois laudos.

Para fins deste dispositivo, são definidos como “**Avaliador Autorizado**” as empresas que sejam autorizadas pelo administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – Mogno Hotéis, inscrito no CNPJ sob o nº 34.197.776/0001-65 (“**Fundo**”), e desde que tenham sido homologadas a, no mínimo, 12 (doze) meses anteriores à data de elaboração do laudo de avaliação, condição que será atestada por meio do envio da documentação pelo Fundo e a exclusivo critério da Securitizadora.

Caso, (i) na Primeira Verificação do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; o LTV seja superior a 50% (cinquenta por cento), o Cedente será notificado pela Securitizadora em até 2 (dois) Dias

Úteis da Data de Verificação, e terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contado da data de recebimento da notificação para realizar (a) a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para fins de observância do LTV, não incidindo, nesta hipótese, qualquer multa; ou (b) o reforço de garantia na forma prevista na Alienação Fiduciária de Imóvel. Caso o Cedente não realize a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários prevista no item “a” acima, ou o reforço de garantia previsto no item “b” acima no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contado da data de recebimento da notificação encaminhada pela Securitizadora nesse sentido, a Cessionária deverá convocar Assembleia de Titulares dos CRI, para que estes deliberem sobre eventual Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente.

“Fiador”:

SELINA BRAZIL HOSPITALIDADE S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aspicuelta nº 237, CEP 05433-010, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob o nº 29.753.545/0001-50;

“Fundo de Despesas”:

Fundo de despesas a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, de valor decorrente da integralização dos CRI, o qual será utilizado para o pagamento das Despesas Recorrentes;

“Fundo de Reserva”:

Fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, de valor decorrente da integralização dos CRI, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI;

“Garantias”:

A Alienação Fiduciária de Imóvel, o Seguro Patrimonial e o Fundo de Reserva, quando referidos em conjunto;

“IGP-M/FGV”:

Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóvel”:	O imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado “The Pearl Hotel”;
“Instituição Custodiante”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;
“Instrução CVM 400”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003;
“Instrução CVM 476”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:	Os detentores dos CRI;
“Investidores Profissionais”:	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 30;
“Investidores Qualificados”:	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no artigo 12 da Resolução CVM 30;
“IPCA/IBGE”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14

de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei nº 12.431”: Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011;

“MDA”: Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Medida Provisória nº 1.103”: A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, que dispõe, dentre outros temas, sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de certificados de recebíveis;

“Multa Indenizatória”: Multa compensatória, a título de indenização, que será paga pelo Cedente na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, na forma da cláusula 7.2. do Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”: (i) todas as obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória e à Multa Indenizatória e, ainda, (iii) o ressarcimento de toda e qualquer importância desembolsada por conta da constituição, do aperfeiçoamento e do exercício de direitos e prerrogativas decorrentes dos CRI, o que inclui, mas não se limita às Despesas Iniciais, às Despesas Recorrentes e à execução das Garantias, incluindo honorários advocatícios razoavelmente incorridos, custas e despesas judiciais, despesas condominiais, além de imposto territorial urbano (IPTU) e outros eventuais tributos e comissões;

“Patrimônio Separado”: A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, que serão submetidos ao

Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

“Recompra Compulsória”:

A obrigação do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória;

“Recompra Facultativa”:

Recompra antecipada facultativa total ou parcial dos Créditos Imobiliários, a qual poderá ser realizada pelo Cedente, nos termos da cláusula 6.2. do Contrato de Cessão;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

“Resolução CVM 17”:

A Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021;

“Resolução CVM 30”:

A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;

“Resolução CVM 60”:

A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;

“Seguro Patrimonial”

O seguro patrimonial para o Imóvel a ser contratado pela Devedora, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as

coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel;

“Valor de Recompra”:	Valor previsto na cláusula 6.1.5. do Contrato de Cessão, que será pago pelo Cedente na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.
-----------------------------	---

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. **Lastro dos CRI:** Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação representados pela CCI.
- 2.2. **Cessão de Créditos:** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. **Devedora:** A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação.
- 2.4. **Origem dos Créditos Imobiliários:** Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. **Objeto:** Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. **Autorização:** A Emissão e a Oferta foram autorizadas pela Emissora em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 27 de abril de 2022, cuja ata foi arquivada na JUCESP, em 18 de maio de 2022, sob o nº 252.656/22-2, e foi publicada no jornal "Valor Econômico" ("Valor") em 27 de maio de 2022, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), de acordo com o disposto no artigo 62, inciso I, e artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

3.3. **Vinculação:** A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 14.112.000,00 (quatorze milhões, cento e doze mil reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo, devendo tal vinculação ser comprovada ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis contados do referido vínculo.

3.4. **Aquisição dos Créditos Imobiliários:** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas, (ii) a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva; e (iii) o saldo remanescente será transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, na medida em que os CRI forem integralizados, para fins de pagamento do valor da cessão devido pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários. A Emissora deverá comprovar ao Agente Fiduciário, através de extratos bancários e outros documentos que se façam necessários os itens (i), (ii) e (iii) acima descritos em até 15 (quinze) Dias Úteis após o respectivo pagamento, e desde que solicitado por escrito pelo Agente Fiduciário.

3.5. **Administração dos Créditos Imobiliários:** As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 36^a;
- b) Série: 1^a;
- c) Quantidade de CRI: 9.000 (nove mil);
- d) Valor Total da Série: R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Data de Emissão: 19 de julho de 2022;
- g) Prazo da Emissão: 2558 (dois mil, quinhentos e cinquenta e oito) dias contados da Data de Emissão;
- h) Atualização Monetária: Atualização monetária anual pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, a

	partir da primeira data de integralização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização;
i)	Juros Remuneratórios: Taxa fixa de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de incorporação de juros anterior ou da data de pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;
j)	Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
k)	Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 20 de agosto de 2022 e o último em 20 de julho de 2029, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
l)	Periodicidade de Pagamento de Amortização: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
m)	Data de Pagamento de Amortização: O primeiro pagamento será devido em 20 de agosto de 2022 e o último em 20 de julho de 2029, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
n)	Regime Fiduciário: Sim;
o)	Coobrigação da Emissora: Não;
p)	Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;
q)	Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
r)	Data de Vencimento: 20 de julho de 2029;
s)	Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
t)	Garantia flutuante: Não;
u)	Garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel, Seguro Patrimonial e Fundo de Reserva; e
v)	Classificação de risco: Não há.

4.2. **Distribuição e Negociação:** Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. **Forma:** Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de

direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3.

4.4. Prorrogação de prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.4.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 1 (um) Dia Útil, com exceção do vencimento.

4.4.2. A prorrogação prevista na cláusula 4.4.1., acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. As Datas de Pagamento previstas no Anexo I já contemplam este intervalo.

4.5. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente, na Data de Atualização, calculado da seguinte forma:

$VNA = VNB \times C$, onde:

VNA = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNB = Valor Nominal Unitário, na data da primeira integralização, ou saldo do Valor Nominal Unitário após pagamento ou incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Nik = Número índice do IPCA/IBGE com defasagem de dois meses da data de pagamento, ou seja, referente aos dois meses imediatamente anteriores à respectiva Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de maio, divulgado no mês de junho.

NIk_{-1} = Número índice do IPCA/IBGE com defasagem de três meses da Data de Pagamento. A título de exemplificação, na Data de Pagamento do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE do mês de abril, divulgado no mês de maio.

k = mês de referência k , sendo “1” o posterior à data de integralização ou última Data de Aniversário, conforme aplicável, e “n” o mês referente à Data de Aniversário.

n = Número total de índices entre a data de integralização ou última Data de Aniversário, exclusive e conforme aplicável, e a Data de Aniversário, inclusive.

dup = Número de Dias Úteis entre a data da primeira integralização, exclusive, para o caso do primeiro período de capitalização, ou última Data de Pagamento ou incorporação para os demais períodos, exclusive e conforme

aplicável, e a data de cálculo, inclusive, sendo dup um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a Data de Pagamento ou incorporação imediatamente anterior (exclusive) e a próxima Data de Pagamento (inclusive), sendo dut um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se dut = 21 (vinte e um).

5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o IGP-M/FGV e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo entre a Emissora e o Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia de Titulares dos CRI (“**Novo Índice**”);
- b) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE ou o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizada a última variação mensal calculada;
- c) tanto o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- d) caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária ou caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja realizada no prazo indicado neste Termo de Securitização, a Emissora deverá realizar a liquidação antecipada dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data: (i) de encerramento da Assembleia de Titulares dos CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) em que tal assembleia deveria ter ocorrido.
- e) caso o IPCA/IBGE ou seu substituto venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia de Titulares dos CRI, a referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA/IBGE, a partir da sua validade, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária, permanecendo o último IPCA/IBGE conhecido anteriormente a ser utilizado até data da divulgação do referido IPCA/IBGE.

5.2. **Cálculo da Remuneração:** A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, desde a primeira data de integralização dos CRI, ou da data de incorporação de juros anterior ou da data de pagamento imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data de seu efetivo pagamento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:

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

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

VNA = Conforme cláusula 5.1 acima;

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

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ [(i + 1)]^{\frac{21}{252}} \right\}^{\frac{dup}{dut}}$$

i = 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos).

dup = conforme acima definido.

dut = conforme acima definido.

5.3. **Amortização Mensal:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado mensalmente, nas datas estipuladas no Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNA \times TAi, \text{ onde:}$$

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

VNA = Conforme definido na cláusula 5.1 acima.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com tabela do Anexo I

5.4. **Recompra Compulsória, Recompra Facultativa e Multa Indenizatória:** Na hipótese de amortização extraordinária ou de resgate antecipado dos CRI em decorrência do pagamento, pelo Cedente, dos valores devidos a título de Recompra Compulsória, Recompra Facultativa ou de Multa Indenizatória, o valor de recompra será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = \left[\sum_{i=1}^n \frac{PMT_i \times C_n}{(1+i)^{\frac{m*21}{252}}} \right] \times \left[(1+i)^{\frac{1}{12}} \right]^{\frac{dup_{pro\ rata}}{dut_{pro\ rata}}}, \text{ onde:}$$

VR = Valor de Recompra, na data de cálculo;

PMT_i = i-ésimo valor das parcelas mensais de pagamento dos CRI;

i = 9,50 (nove inteiros e cinquenta centésimos);

m = Número de meses entre a Data de Aniversário do PMTi, e a Data de Aniversário imediatamente anterior à data de cálculo;

dup_{pro rata} = Número de dias úteis entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a data de cálculo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

dut_{pro rata} = Número de dias úteis entre a Data de Aniversário anterior à data de cálculo e a próxima Data de Aniversário, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

C_n = Fator acumulado de atualização monetária do i-ésimo PMT, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$C_n = \left[\left(\frac{NI_{mn}}{NI_{M1}} \right)^{\frac{dup_{pro\ rata}}{dut_{pro\ rata}}} \right] \times \frac{NI_{m1}}{NI_{mo}}$$

NI_{mo} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior à data do primeiro pagamento dos CRI.

NI_{m1} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário anterior à data de cálculo;

NI_{mn} = Número índice do IPCA/IBGE divulgado no primeiro mês imediatamente posterior ao mês considerado no NI_{m1} . Caso na data de cálculo o NI_{mn} não esteja disponível, será utilizado em substituição ao $NIMn$ o número índice da última projeção disponível divulgada pela ANBIMA.

dup pro rata = conforme definição acima;

dut pro rata = conforme definição acima.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

5.6. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários e os recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas e no Fundo de Reserva observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de pagamento da parcela;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas;
- c) Juros Remuneratórios dos CRI, sendo pagos da seguinte forma:
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos ou multa e juros moratórios;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- d) Amortização programada do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme tabela vigente e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- e) Recomposição do Fundo de Reserva.

5.6.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

5.7. **Regime Fiduciário:** Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.8. **Fundo de Despesas:** Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Emissora deverá notificar o Cedente, com cópia ao Agente Fiduciário, para que este realize o depósito, a Conta Centralizadora, do valor necessário para recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, estando o Cedente obrigado a realizar tal depósito no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de tal notificação.

5.8.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que poderão ser investidos pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, em Investimentos Permitidos. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

5.8.2. Caso, quando da liquidação integral dos CRI e do cumprimento integral da totalidade das Obrigações Garantidas, incluindo o pagamento de todas as despesas do Patrimônio Separado, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante ao Cedente, na Conta Livre Movimento, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio do termo de quitação dos CRI emitido pelo Agente Fiduciário.

5.9. **Investimentos Permitidos:** Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“**Investimentos Permitidos**”), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Emissora ao Cedente. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimento Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. **Distribuição dos CRI:** Nos termos da Instrução CVM 476, a oferta dos CRI está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, entretanto, deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA de Oferta Públicas vigente.

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais.

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

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da remuneração a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito,

declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da oferta dos CRI será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

6.1.5. 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.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476.

6.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a 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 pública dos CRI, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM 476.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo investidor, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM 476.

6.1.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública dos CRI perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385 e da Instrução CVM 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. **Regime de Distribuição:** A Emissora realizará a distribuição dos CRI aos investidores, nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60, sob o regime de melhores esforços de colocação, obrigando-se a: **(i)** divulgar eventuais conflitos de interesse aos investidores; **(ii)** certificar-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; **(iii)** certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores; **(iv)** obter do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476; **(v)** suspender a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade; **(vi)** efetuar a comunicação prevista no artigo 8º da Instrução CVM 476; e **(vii)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo da Oferta, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos da Instrução CVM 476. Os administradores da Emissora também serão responsáveis pelo cumprimento das obrigações previstas acima.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. **Garantias:** As garantias são as seguintes:

- (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel** – Alienação fiduciária do Imóvel, formalizada por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, observado que tal garantia não está, na data de celebração deste Termo, devidamente registrada na matrícula do Imóvel, sendo certo que, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, o referido instrumento deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente em até 60 (sessenta) dias contados de sua prenotação, a qual deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura do referido instrumento, observado o quanto previsto abaixo, no que se refere ao imóvel objeto da matrícula nº 252, do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro.

No que se refere ao imóvel objeto da matrícula nº 252, do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, tendo em vista que, nesta data, está em andamento o

registro dos títulos aquisitivos desta matrícula, em favor do Cedente, perante o cartório de registro de imóveis competente, foi acordado o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis para a efetivação de seu registro na referida matrícula.

O risco decorrente do fato da Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não estar registrada foi devidamente descrito no fator de risco “Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel” abaixo.

- (ii) **Seguro Patrimonial** – Nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão, a Devedora se obrigou a contratar o Seguro Patrimonial (conforme acima definido). Nos termos do Contrato de Cessão, a apólice de Seguro Patrimonial deverá ser endossada em favor da Emissora, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contado da data do pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, observado que, caso o endosso não seja realizado em referido prazo e seja verificada a ocorrência de algum sinistro, a Conta Centralizadora será indicada pelo Cedente para o pagamento do prêmio.
- (iii) **Fundo de Reserva** – Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1^a (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.

O Fundo de Reserva deverá corresponder, a cada data de pagamento aos titulares dos CRI, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente à próxima parcela de juros e amortização dos CRI (“**Montante Mínimo do Fundo de Reserva**”).

Caso, em qualquer data de pagamento aos titulares dos CRI, os valores creditados na Conta Centralizadora sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos titulares dos CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na Conta Centralizadora, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

Caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, o Cedente se obrigou a realizar o depósito, com recursos próprios, dos valores necessários para tal recomposição, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de comunicação da Emissora neste sentido.

Os recursos mantidos no Fundo de Reserva poderão ser investidos pela Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos, líquidos de tributos, pela Emissora ao Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do pagamento da parcela mensal dos CRI, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das Obrigações Garantidas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente ao Cedente, na conta por ele indicada, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo Agente Fiduciário.

7.2. Contratação do Seguro Patrimonial: O Seguro Patrimonial deverá ser contratado pela Devedora junto a seguradora na forma e no prazo previstos no Contrato de Cessão.

7.3. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel: Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, a indenização do Seguro Patrimonial deverá, obrigatoriamente, ser utilizar para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

7.4. Vigência do Seguro: O Seguro Patrimonial deve ser mantido em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, se obrigando o Cedente a fazer com que a Devedora renove anualmente o Seguro Patrimonial, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à Securitizadora, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados, devendo o Cedente remeter à Securitizadora os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

7.5. **Indenização decorrente dos Seguros:** Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial, ou não existindo apólice de tal seguro em vigor na época da ocorrência do sinistro, o Contrato de Locação deverá continuar em vigor, cabendo ao Cedente o dever de pagar o valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base no valor indicado no último laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado; e, cabendo à Devedora não interromper o cumprimento de suas obrigações previstas no Contrato de Locação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, na forma e prazo previstos no Contrato de Locação.

7.6. **Regularizações:** Conforme previsto no Contrato de Cessão, o Cedente se comprometeu a adotar as providências necessárias para as seguintes regularizações (em conjunto, “**Regularizações**”):

- a) **Regularização dos Títulos Aquisitivos** - O Cedente é o único titular dos direitos aquisitivos da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 252 do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, existindo, na presente data, os seguintes títulos aquisitivos pendentes de registro perante o referido cartório de registro de imóveis: (a.1) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Livro 496, Fls. 017, Ato 008 do 8º Ofício de Niterói, em 18/09/2001, (a.2) Escritura de Compra e Venda lavrada nas notas do 21º Ofício do Rio de Janeiro, Livro 2592, Ato 018, Fls. 068, em 26/02/2004, (a.3) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Livro 2603, Fls. 030, Ato 009 do 21º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, em 13/03/2004; e (a.4) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do 21º Ofício do Rio de Janeiro, Livro 2603, Fls. 030, Ato 009, em 16/03/2004 (“**Regularização dos Títulos Aquisitivos**”).

Para comprovar a conclusão da Regularização dos Títulos Aquisitivos, o Cedente deverá apresentar à Sercutizadora e ao Agente Fiduciário comprovante de registro dos títulos aquisitivos acima mencionados perante o cartório de registro de imóveis competente dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data, com o recolhimento de todos os impostos e emolumentos cartorários.

- b) **Regularização da Construção** - Regularização perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o registro de imóveis da área construída do Imóvel, totalizando uma área construída de 5.171,24m² (“**Regularização da Construção**”), obtendo para tanto todas as licenças necessárias e exigidas pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação, as licenças urbanísticas, edilícias e de acessibilidade aplicáveis.

Para comprovar a conclusão da Regularização da Construção, o Cedente deverá apresentar o certificado de conclusão, auto de regularização ou equivalente (“habite-se”), auto de vistoria do sistema de segurança ou equivalente, certificado de acessibilidade ou equivalente, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura contemplando a averbação da construção, CND do INSS da obra e todas as demais licenças que se fizerem necessárias, todas refletindo a situação real do Imóvel, qual seja, a metragem de 7.380,62m² de área de terreno e 5.171,24m² de área construída, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados desta data.

7.6.1. Para fins do disposto acima, o Cedente se obrigou, ainda a: (i) arcar com todos os custos, despesas e emolumentos decorrentes da Regularização dos Títulos Aquisitivos e da Regularização da Construção, e (ii) realizar, sob sua exclusiva responsabilidade, o regular procedimento para a Regularização dos Títulos Aquisitivos e a Regularização da Construção perante os órgãos competentes.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. **Amortização Extraordinária Voluntária:** A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

8.2. **Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI:** Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória prevista na cláusula 6.1. do Contrato de Cessão; (ii) da Recompra Facultativa prevista na cláusula 6.2. do Contrato de Cessão; (iii) do pagamento da Multa Indenizatória prevista na cláusula 7.2. do Contrato de Cessão; ou (iv) do reestabelecimento do LTV, conforme previsto na cláusula 6.1. “xx” do Contrato de Cessão.

8.2.1. Na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória que acione a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o Cedente deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigado a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra.

8.2.2. Em caso de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao Valor de Recompra, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a Amortização Extraordinária parcial ou Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de Amortização Extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. **Regime Fiduciário:** A Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, os bens e direitos vinculados à emissão, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante da CCI, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931, e na entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103.

9.2. **Segregação:** Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. **Credores da Emissora:** Os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-

35/2001.

9.4. **Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras.

9.5. **Responsabilidade:** A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, devidamente comprovado.

9.5.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do §1º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103 e do artigo 39, inciso I e §1º da Resolução CVM 60.

9.5.2. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser convocada na forma da Cláusula Dezesseis abaixo, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada **(a)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou **(b)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI, nos termos do §3º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103.

9.5.3. Na Assembleia de Titulares dos CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos termos do §4º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103. Adicionalmente, deverão ser observados os §§5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103.

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. **Transferência:** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na

presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia de Titulares dos CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. **Eventos:** A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme cláusula 10.1. acima:

- a) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da companhia securitizadora; ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a cláusula 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares dos CRI ou 8 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.3. **Assembleia Relativa a Liquidação do Patrimônio Separado:** Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo. Nos termos da Medida Provisória nº 1.103, a Assembleia de Titulares dos CRI que for deliberar, especificamente, sobre as normas de administração ou

liquidação do patrimônio separado será instalada: (i) em primeira convocação, pela presença de 2/3 (dois terços) Titulares dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por qualquer número de Titulares dos CRI em Circulação.

10.4. Deliberação Relativa a Liquidação do Patrimônio Separado: As deliberações da Assembleia de Titulares dos CRI, ademais, serão tomadas, em primeira ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares dos CRI presentes. A Assembleia de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4.1. Na hipótese de a Assembleia de Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

10.4.2. O Agente Fiduciário dos CRI poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia de Titulares dos CRI não seja instalada pela total ausência de Titulares dos CRI; e (ii) caso a Assembleia de Titulares dos CRI seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.4.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos do Patrimônio Separado aos respectivos Titulares de CRI, representados pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, caso não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares de CRI, na Assembleia de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 16 abaixo, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 4.000,00

(quatro mil reais) ao mês atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, 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 ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida na cláusula 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. O valor referido na cláusula 11.1. acima será acrescido dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

11.2. **Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas:
 - (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas cláusulas 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pelo Cedente, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas cláusulas 11.1., 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI,

- inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

11.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” da cláusula 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na

realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pelo Cedente conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1 Será devida, pelo Cedente, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. **Riscos:** O investimento nos 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, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, ao Cedente 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:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A legislação em vigor possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários e as Garantias respondem pelos pagamentos dos CRI.

Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente contra a Devedora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo

depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, as Garantias deverão ser executadas, e não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM 476 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF).

Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como

remuneração dos CRI.

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

Risco de Insuficiência das Garantias: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas, predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Ainda, não há qualquer previsão no Contrato de Alienação Fiduciária ou nos Documentos da Operação de, na hipótese de a Alienação Fiduciária de Imóvel deteriorar-se ou diminuir por qualquer razão, bem como tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, de substituição ou reforço da referida garantia.

Risco referente à formalização da Alienação Fiduciária de Imóvel: Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel ainda não está constituída, de forma que, na ocorrência de um eventual inadimplemento durante a fase de constituição, os Investidores terão acesso apenas às demais garantias da operação, o que poderá não ser suficiente para a quitação da dívida.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial no Imóvel representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor do Imóvel e, consequentemente, um eventual prejuízo na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e Devedora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que a Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contrato de Locação, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos títulos de securitização de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de títulos de securitização. Por exemplo, alterações na

legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de títulos de securitização venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro: A sua atuação como Securitizadora depende da manutenção de seu registro junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de títulos de securitização.

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 fontes de financiamento externas. 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.

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 seus 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.

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

Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia de Titulares dos CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que

poderá impactar os CRI.

Risco pela Inexistência de Rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da aquisição dos Imóveis pelo Cedente, este realizou auditoria jurídica em relação aos referidos Imóveis, sendo que, para fins da presente Emissão, a Emissora analisou o conteúdo do respectivo relatório produzido. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência da auditoria realizada ou, quando mapeados e não sanados, poderão: (i) dificultar a constituição das Garantias; (ii) se constituídas, restringir ou impossibilitar a excussão das Garantias; (iii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários; e (iv) resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado.

No âmbito da auditoria jurídica foram identificadas 51 (cinquenta e uma) ações judiciais tramitando junto ao Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, incluindo processos cíveis e fiscais. Destas, 16 (dezesseis) foram identificadas como mais relevantes, representando risco à aquisição do Imóvel, seja em função de seu valor, seja em função de sua natureza, e apresentam valor histórico, contando apenas os processos eletrônicos em que foi possível a realização da consulta, superior a R\$ 4.784.270,33 (quatro milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, duzentos e setenta reais e trinta e três centavos). Ainda, ressalta-se que, nos termos do relatório de auditoria jurídica encaminhado, não foi possível a análise e quantificação dos processos físicos, bem como não foi possível a emissão, há época, da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CQTF) em nome do antecessor do Imóvel e do Cedente.

De acordo com o relatório de auditoria legal encaminhado, foi identificada a existência de dívidas (i) da operadora hoteleira, vencidas e vincendas, no valor de R\$ 7.379.729,24 (sete milhões, trezentos e setenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e quatro centavos); (ii) do Cedente, que somam, sem desconto, o valor de R\$ 2.880.953,92 (dois milhões, oitocentos e oitenta mil, novecentos e cinquenta e três reais e noventa e dois centavos); e (iii) do Imóvel, referente a débitos na prefeitura de IPTU, coleta de lixo e TRSD, no valor, sem

desconto, de R\$ 615.778,34 (seiscentos e quinze mil, setecentos e setenta e oito reais e trinta e quatro centavos), bem como débitos perante concessionárias de registros públicos.

Eventuais condenações judiciais nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal podem afetar adversamente o Cedente. Ainda, existindo débitos à época em que foi transmitida a propriedade para o Cedente, é possível que seja caracterizada fraude contra credores. Além disso, caso o proprietário atual do Imóvel não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os Créditos Imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes do patrimônio separado poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos.

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômica financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Decisões contrárias em eventuais processos judiciais que alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização e não recomposição do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das Despesas Recorrentes ou extraordinárias relacionadas à Emissão, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, estas serão suportadas pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

A Instabilidade Política pode Afetar Adversamente os Negócios e Resultados da Devedora e o Preço dos CRI: O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia nos últimos anos e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão enfrentando um aumento da volatilidade devido às incertezas relacionadas com os casos de corrupção, os quais estão sendo investigados pelo Ministério Público Federal em suas operações e ao impacto dos escândalos sobre a economia e ambiente político brasileiro. Membros do Poder Executivo e do Poder Legislativo no âmbito municipal, estadual e federal, bem como

altos funcionários de grandes empresas estão sendo processados pelo crime de corrupção. O potencial resultado das investigações sobre os esquemas de corrupção pelo Ministério Público Federal é incerto, mas as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem das empresas implicadas e sobre a percepção geral do mercado da economia brasileira. Não há como prever se tais alegações levarão a uma maior instabilidade política e econômica ou se novas alegações irão surgir no futuro. O desenrolar de tais casos de conduta antiética pode afetar adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados da Devedora.

Riscos Ambientais: O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução da garantia.

Riscos relacionados à regularidade de área construída: A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para a Devedora e para o Cedente, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do imóvel, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução das garantias. Além disso, a ausência de regularização das áreas construídas pode gerar incertezas em relação a metragem do terreno e das construções e desconformidade em relação às licenças concedidas, os tributos recolhidos e às autorizações para funcionamento das atividades desenvolvidas no Imóvel, além de poder interferir na excussão da garantia.

Conforme inscrição municipal unificada nº 06020100019001 consta total de área construída de 5.171,24m² e a área do terreno cadastrada na Prefeitura é de 7.380,62m². Entretanto, encontra-se pendente, nesta data, regularização perante o Registro de Imóveis da área construída do Imóvel. O processo de Regularização da Construção será acompanhado pelo Cedente, de modo que, a Emissora dependerá do recebimento de informações daquele para acompanhamento da referida regularização, sendo certo que, caso a Emissora não receba tais informações, esta não dispõe de mecanismos para controlar a adoção dos procedimentos necessários para a regularização acima referida.

Risco da falta de registro dos títulos aquisitivos: Segundo o Código Civil, a transferência do domínio somente se opera com o registro do título aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente. Sendo assim, sem o registro dos títulos aquisitivos, não será produzido o efeito de oponibilidade a terceiros, além de haver a necessidade de registro, anteriormente, dos títulos aquisitivos para a constituição da própria garantia da operação.

Os seguintes títulos aquisitivos estão pendentes de registro perante a matrícula nº 252 do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único: (a.1) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Livro 496, Fls. 017, Ato 008 do 8º Ofício de Niterói, em 18/09/2001, (a.2) Escritura de Compra e Venda lavrada nas notas do 21º Ofício do Rio de Janeiro, Livro 2592, Ato 018, Fls. 068, em 26/02/2004, (a.3) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do Livro 2603, Fls. 030, Ato 009 do 21º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, em 13/03/2004; e (a.4) Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas notas do 21º Ofício do Rio de Janeiro, Livro 2603, Fls. 030, Ato 009, em 16/03/2004.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel e relacionados à regularidade de AVCB: Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para o Imóvel e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças

pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação, bem como a execução das garantias.

Risco de Desapropriação do Imóvel: O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade do Imóvel ao Poder Expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Imóvel e a percepção as rendas decorrentes de sua exploração.

Risco de Tombamento: O Imóvel e/ou a área de seu entorno poderão ser objeto de tombamento, total ou parcial, pelo poder público, o que poderá gerar restrições à utilização do Imóvel, notadamente para a realização de benfeitorias ou reformas, e imputar à Devedora obrigações de preservação e manutenção da área tombada.

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

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. **Classificação de Risco:** Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela agência de rating.

13.2. **Atualização:** Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

14.1. **Declarações da Emissora:** A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações

com registro de acordo com as leis brasileiras;

- (b) 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;
- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel, exceto por aquelas já indicadas neste Termo;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) providenciará opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, a ser datada e assinada com firma reconhecida em cartório ou assinatura digital aceita pela CVM;
- (j) recebeu do Cedente laudo de avaliação e perícia técnica sobre o Imóvel vinculado à operação, elaborado

por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido, datado e assinado com assinatura digital aceita pela CVM;

- (k) assegurará a existência e a validade das garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (l) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (m) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores;
- (n) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a Emissão, ainda que sob a custodia por terceiro contratado para esta finalidade;
- (o) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (p) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam 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; e
- (q) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar, nos termos do art. 47 da Resolução CVM 60, o

informe mensal, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme regulamentação aplicável.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM 476:

- (i) 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;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social, encaminhando cópia do referido documento ao Agente Fiduciário;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso “iii” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da regulamentação da CVM no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário;
- (vii) a Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os investidores e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas nos termos deste Termo de Securitização se tornem total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. **Informações:** A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis

contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e agente de liquidação, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

14.6.1. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria.

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado automático e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

14.6.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrará-se em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente e enviadas ao Agente Fiduciário no prazo de até 3 (três) meses contados do término do exercício social do Patrimônio Separado.

14.6.4. Serão convocadas, nos termos do presente Termo de Securitização, as Assembleias de Titulares

dos CRI para deliberarem, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

15.1. **Nomeação:** A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

15.2. **Declarações do Agente Fiduciário:** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- b) 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;
- c) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- d) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- e) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída;
- f) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- g) que assegurará tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI;
- h) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro

aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (“**Leis Anticorrupção**”), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;

- i) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) 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 17 para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- f) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- g) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

- h) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- i) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- j) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- k) intimar, conforme o caso, a Emissora, o Devedor, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, das locatárias, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;
- n) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Resolução CVM 17;
- o) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- p) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços;
- q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- r) comunicar, quando cabível, no seu *website*, aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações

relativas as Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Resolução CVM 17;

- s) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- t) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros; e
- u) fornecer, nos termos do §1º do artigo 31 da Medida Provisória nº 1.103, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da Medida Provisória nº 1.103.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, as expensas do Patrimônio Separado, observada a cláusula 15.4.1., abaixo, como remuneração, (i) à título de implementação, será devida parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira data de integralização dos CRI e as demais no dia 15 (quinze) do mesmo mês de emissão da primeira fatura nos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “ii” será devido a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

15.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia de Titulares dos CRI, ata da Assembleia de Titulares dos CRI, anúncio

comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, autenticações de documentos, reconhecimento de firmas, despachantes para obtenção de certidões, registros, correios, cópias xerográficas, ligações interurbanas, 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 ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

15.4.2. Caso a Emissora atrasse o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na cláusula 15.4., acima, estará sujeita a multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

15.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE dos últimos 12 (doze) meses contados a partir desta Emissão.

15.4.4. A remuneração definida na cláusula 15.4. acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimentos de obrigações da Emissora (o que não inclui o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros), e desde que o Patrimônio Separado disponha de recursos suficientes para efetuar o referido pagamento.

15.4.5. Os valores serão acrescidos das alíquotas dos tributos incidentes sobre a remuneração (ISS, PIS, COFINS, IRRF, CSL) e outros que porventura venham a incidir, nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

15.4.6. As remunerações também não incluem a remuneração e as eventuais despesas incorridas pelo

Agente Fiduciário com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado constitutivo do lastro da emissão dos CRI, inclusive as despesas referentes a sua transferência para outra entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, caso o Agente Fiduciário venha a assumir transitoriamente a gestão do Patrimônio Separado.

15.4.7. No caso de inadimplemento da Emissora, 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, resarcidas pela Emissora, desde que devidamente comprovadas. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações intentadas contra ele no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses 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 de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência;

15.4.8. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias 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 estruturação 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 Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a 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), de prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, 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.

15.4.9. Caso a totalidade dos CRI seja resgatada antecipadamente, será devido, na data do resgate antecipado, o valor correspondente a 3 (três) meses de remuneração do Agente Fiduciário.

15.4.10. O pagamento das despesas referidas na cláusula 15.4 acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário, mediante envio de fatura para o e-mail constante da Cláusula Vinte abaixo, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário, após prévia aprovação, se assim possível, da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.

15.4.11. Não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título de sua respectiva prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

15.4.12. Nos termos do Ofício Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas do patrimônio separado dos CRI, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo do(s) bem(ns) dado(s) em garantia a qualquer momento e o valor da garantia prestada, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: A Assembleia de Titulares dos CRI a que se refere o item anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 5% (cinco por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer

até 8 (oito) dias antes do termo final do prazo referido no item acima, caberá à Emissora efetuá-la.

15.7. **Novo Agente Fiduciário:** O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. **Aditamento ao Termo:** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

15.9. **Obrigação:** O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 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.

15.10. **Fraude ou Adulteração:** O Agente Fiduciário 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.

15.11. **Prévia Deliberação:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares do CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares do CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA DE TITULARES DOS CRI

16.1. **Assembleia de Titulares dos CRI:** As Assembleias de Titulares dos CRI que tiverem por objeto deliberar

sobre matérias de interesse comum dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula Dezesseis.

16.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora e do Agente Fiduciário, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia de Titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos Titulares dos CRI, entre outros.

16.2. **Realização das Assembleias:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares dos CRI o disposto na Resolução CVM 60.

16.3. **Competência para Convocação:** A Assembleia de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuírem o direito de voto.

16.4. **Convocação:** A convocação da Assembleia de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos. A assembleia se instalará com a presença de qualquer número de investidores.

16.5. **Presidência:** A presidência da Assembleia de Titulares dos CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto ou àquele que for designado pela CVM.

16.6. **Outros Representantes:** A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão, conforme o caso, convocar

representantes do Cedente, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas com quórum simples de aprovação equivalente a 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia de Titulares dos CRI, em primeira e segunda convocação.

16.8.1. As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à Amortização de Principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI, dos Juros dos CRI; (iii) às Garantias; (iv) declaração do vencimento antecipado dos CRI em virtude da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória; e/ou (v) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI; deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

16.8.2. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários.

16.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia de Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, a Devedora ou o Cedente eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou ao Cedente, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Devedora ou ao Cedente, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

16.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

16.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será

considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.12. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela assembleia para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou auto reguladores.

16.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito da alteração do Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

16.13. Consulta Formal: Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia dos Titulares dos CRI por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização.

16.14. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias dos Titulares dos CRI poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI:

- (i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas

alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de constitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das

provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

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 adentram o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil 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% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual

a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos

investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de constitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressalvar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos. O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. **Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias de Titulares dos CRI, serão realizados mediante publicação de edital na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet <https://opeacapital.com/editais-comunicados-e-fatos>, imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 44, §5º, no artigo 45 e no artigo 46, inciso IV, alínea “b” da Resolução CVM 60 ou, ainda, a legislação em vigor, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação na mesma data da sua ocorrência.

18.1.1. A publicação mencionada na cláusula 18.1. acima será realizada uma única vez e, no caso de Assembleia de Titulares dos CRI não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.1.2. No caso das publicações das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI acima previstas, a Emissora deverá (i) encaminhar a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (ii) disponibilizar ao Agente Fiduciário cópia da referida publicação.

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

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. **Registro:** Este Termo será entregue para Instituição Custodiante da CCI, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados e será registrado junto a entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. **Comunicações:** Todos os documentos e as comunicações a serem enviados por qualquer das Partes nos termos deste instrumento deverão ser sempre feitos por escrito, preferencialmente por e-mail, nos endereços abaixo indicados, e deverão ser encaminhados para os seguintes endereços, sempre com cópia para os endereços eletrônicos indicados:

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000

São Paulo - SP

At.: Flávia Palacios

E-mail: gestao@opeacapital.com / [jurídico@opeacapital.com](mailto:juridico@opeacapital.com)

Para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04534-004

São Paulo – SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

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

af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

20.1.1. Os documentos e as comunicações serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

20.1.2. Para os fins da cláusula 20.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação. Será considerada a data de entrega o dia do recebimento caso tal aviso tenha sido recebido em horário comercial ou no dia seguinte se o recebimento ocorrer fora de referido horário.

20.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste instrumento, serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

20.1.4. Cada Parte deverá comunicar as outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. **Informações:** Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

21.2. **Divisibilidade:** Na hipótese de qualquer disposição deste Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

21.3. **Ausência de Vícios:** A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

21.4. **Assinatura digital:** Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, desde que mediante a utilização de certificado digital emitido no padrão ICP – Brasil, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. **Legislação Aplicável:** Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. **Foro:** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 19 de julho de 2022

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Lucas Drummond Alves

Cargo: Diretor

Nome: Helder Ulisses Antoniazz

Cargo: Diretor



OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Agente Fiduciário



Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:



TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:



Nome:

CPF:



ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

	Data	Incorporação	Juros	% de Amortização
1	20/08/2022	Não	Sim	0,9502%
2	20/09/2022	Não	Sim	0,8922%
3	20/10/2022	Não	Sim	0,9070%
4	20/11/2022	Não	Sim	0,9223%
5	20/12/2022	Não	Sim	0,9379%
6	20/01/2023	Não	Sim	0,9540%
7	20/02/2023	Não	Sim	0,9705%
8	20/03/2023	Não	Sim	0,9874%
9	20/04/2023	Não	Sim	1,0049%
10	20/05/2023	Não	Sim	1,0228%
11	20/06/2023	Não	Sim	1,0412%
12	20/07/2023	Não	Sim	0,7042%
13	20/08/2023	Não	Sim	1,0730%
14	20/09/2023	Não	Sim	1,0929%
15	20/10/2023	Não	Sim	1,1134%
16	20/11/2023	Não	Sim	1,1344%
17	20/12/2023	Não	Sim	1,1562%
18	20/01/2024	Não	Sim	1,1786%
19	20/02/2024	Não	Sim	1,2017%
20	20/03/2024	Não	Sim	1,2255%
21	20/04/2024	Não	Sim	1,2502%
22	20/05/2024	Não	Sim	1,2756%
23	20/06/2024	Não	Sim	1,3019%
24	20/07/2024	Não	Sim	0,9206%
25	20/08/2024	Não	Sim	1,3485%
26	20/09/2024	Não	Sim	1,3773%
27	20/10/2024	Não	Sim	1,4071%
28	20/11/2024	Não	Sim	1,4380%

29	20/12/2024	Não	Sim	1,4701%
30	20/01/2025	Não	Sim	1,5034%
31	20/02/2025	Não	Sim	1,5379%
32	20/03/2025	Não	Sim	1,5738%
33	20/04/2025	Não	Sim	1,6111%
34	20/05/2025	Não	Sim	1,6499%
35	20/06/2025	Não	Sim	1,6903%
36	20/07/2025	Não	Sim	1,2450%
37	20/08/2025	Não	Sim	1,7638%
38	20/09/2025	Não	Sim	1,8091%
39	20/10/2025	Não	Sim	1,8564%
40	20/11/2025	Não	Sim	1,9059%
41	20/12/2025	Não	Sim	1,9577%
42	20/01/2026	Não	Sim	2,0119%
43	20/02/2026	Não	Sim	2,0688%
44	20/03/2026	Não	Sim	2,1286%
45	20/04/2026	Não	Sim	2,1914%
46	20/05/2026	Não	Sim	2,2575%
47	20/06/2026	Não	Sim	2,3272%
48	20/07/2026	Não	Sim	1,7825%
49	20/08/2026	Não	Sim	2,4580%
50	20/09/2026	Não	Sim	2,5391%
51	20/10/2026	Não	Sim	2,6250%
52	20/11/2026	Não	Sim	2,7163%
53	20/12/2026	Não	Sim	2,8133%
54	20/01/2027	Não	Sim	2,9167%
55	20/02/2027	Não	Sim	3,0272%
56	20/03/2027	Não	Sim	3,1454%
57	20/04/2027	Não	Sim	3,2722%
58	20/05/2027	Não	Sim	3,4085%
59	20/06/2027	Não	Sim	3,5556%

60	20/07/2027	Não	Sim	2,8395%
61	20/08/2027	Não	Sim	3,8454%
62	20/09/2027	Não	Sim	4,0296%
63	20/10/2027	Não	Sim	4,2306%
64	20/11/2027	Não	Sim	4,4510%
65	20/12/2027	Não	Sim	4,6938%
66	20/01/2028	Não	Sim	4,9623%
67	20/02/2028	Não	Sim	5,2611%
68	20/03/2028	Não	Sim	5,5954%
69	20/04/2028	Não	Sim	5,9720%
70	20/05/2028	Não	Sim	6,3995%
71	20/06/2028	Não	Sim	6,8890%
72	20/07/2028	Não	Sim	5,8479%
73	20/08/2028	Não	Sim	7,9650%
74	20/09/2028	Não	Sim	8,7200%
75	20/10/2028	Não	Sim	9,6256%
76	20/11/2028	Não	Sim	10,7316%
77	20/12/2028	Não	Sim	12,1130%
78	20/01/2029	Não	Sim	13,8871%
79	20/02/2029	Não	Sim	16,2491%
80	20/03/2029	Não	Sim	19,5489%
81	20/04/2029	Não	Sim	24,4836%
82	20/05/2029	Não	Sim	32,6677%
83	20/06/2029	Não	Sim	48,8856%
84	20/07/2029	Não	Sim	100,0000%

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 19 de julho de 2022
-------------------------------	--

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	01	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	----	-------------	----------

1. EMISSORA

RAZÃO SOCIAL: **THE PEARL HOTEL LTDA.**

CNPJ: 06.095.165/0001-70

ENDEREÇO: Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Centro.

CIDADE	Armação de Búzios	UF	RJ	CEP	28950-000
--------	-------------------	----	----	-----	-----------

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

RAZÃO SOCIAL: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

CNPJ: 22.610.500/0001-88

ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros

CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
--------	-----------	----	----	-----	-----------

3. DEVEDORA

RAZÃO SOCIAL: **SELINA OPERATION HOSPEDAGEM LTDA.**

CNPJ: 31.939.942/0001-63

ENDEREÇO: Rua Aspicuelta nºs 237, 245, 251 e 259, Vila Madalena

CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05433-010
--------	-----------	----	----	-----	-----------

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Locação de Imóvel para fins Não Residenciais celebrado, em 28 de maio de 2021, conforme aditado em 22 de julho de 2021, em 21 de junho de 2022, em 28 de junho de 2022 e em 8 de julho de 2022, entre a Emissora e a Devedora, acima definidas, com a interveniência, na qualidade de fiador, da **SELINA BRAZIL HOSPITALIDADE S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº

29.753.545/0001-50, tendo por objeto a locação do Imóvel (“**Contrato de Locação**”).

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A integralidade dos créditos imobiliários relativos ao aluguel fixo mensal previsto na cláusula 4.1. do Contrato de Locação, em relação aos meses de competência de julho de 2022 a junho de 2029, no valor de R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais), assim como eventuais encargos moratórios e penalidades decorrentes do inadimplemento e/ou atraso no pagamento dos créditos imobiliários.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado “The Pearl Hotel”.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	2.544 (dois mil quinhentos e quarenta e quatro) dias corridos.
7.2. VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 14.112.000,00 (quatorze milhões, cento e doze mil reais), na data de emissão.
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Na forma prevista na cláusula 4.4. do Contrato de Locação, o valor do aluguel fixo mensal previsto na cláusula 4.1. do Contrato de Locação será corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“ IPCA/IBGE ”), após cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, da seguinte forma: (i) IPCA/IBGE – inflação < 2% (dois por cento) ajustado por 2% (dois por cento); (ii) 2% (dois por cento) < inflação < 5% (cinco por cento) ajustado pela inflação; (iii) 5% (cinco por cento) < inflação < 8% (oito por cento) ajustado por 5% (cinco

	por cento); e (iv) inflação > 8% (oito por cento), ajuste pela inflação menos 3% (três por cento) (por exemplo, inflação 19% (dezenove por cento), então ajustada em 16% (dezesseis por cento)).
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	05 de agosto de 2022
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	06 de julho de 2029
7.6. MULTA, ENCARGOS MORATÓRIOS E INDENIZAÇÃO	<p>Nos termos das cláusulas 4.5. e 14.1.1. do Contrato de Locação, em caso de atraso no pagamento do aluguel fixo mensal previsto na cláusula 4.1. do Contrato de Locação, superior a 30 (trinta) dias, será devida a multa de 1% (um por cento) sobre o valor do aluguel mensal, e juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, <i>pro rata die</i>, calculados sobre o valor do principal até o efetivo pagamento.</p> <p>Ainda, nos termos da cláusula 14.2. do Contrato de Locação, a locatária terá o direito de rescindir o Contrato de Locação, a qualquer momento antes da data de expiração do prazo locatício, mediante notificação prévia por escrito à locadora de sua intenção de rescindir o referido contrato, que deverá indicar a data em que ocorrerá a rescisão antecipada, conforme segue: (i) se a data de rescisão antecipada ocorrer dentro dos primeiros 8 (oito) anos do contrato, o que for maior entre o (a) aviso prévio dado com pelo menos 24 (vinte e quatro) meses de antecedência, ou (b) pagamento de uma multa equivalente ao valor dos aluguéis devidos entre a data de término do contrato e o aniversário de 8 (oito) anos do contrato; (ii) se a data de rescisão antecipada ocorrer após o o 8º (oitavo) aniversário do contrato e até o 10º (décimo) ano do contrato, o aviso prévio será dado com pelo</p>

	menos 24 (vinte e quatro) meses de antecedência; (iii) se a data de rescisão antecipada ocorrer após o 11º (décimo primeiro) ano do contrato, o aviso prévio deverá ser dado com pelo menos 12 (doze) meses de antecedência; e (iv) em caso de prorrogação automática, nenhuma multa será devida pela rescisão antecipada pela locatária após referida prorrogação.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
7.8. GARANTIAS REAIS	A CCI não conta com quaisquer garantias reais.

ANEXO III – OPERAÇÕES DO 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - 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 cl. 6.1.2.</p>	
<p>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 pel Sr. Joel Malucelli, (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.</p>	

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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.</p>	
<p>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 Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.</p>	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram 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: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária 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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.

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

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020:

- 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - 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); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	
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 pecuniárias: - 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); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado

AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medições das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medições, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.</p>	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) 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: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolução da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.</p>	
<p>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</p>	

**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: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolução da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.</p>	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
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: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iv) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.

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: INADIMPLEMENTE
<p>Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iv) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.</p> <p>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.</p>

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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00	Quantidade de ativos: 23945
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
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) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00	Quantidade de ativos: 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00	Quantidade de ativos: 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 447	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos 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: 495	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00	Quantidade de ativos: 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI

Série: 523	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão, referente ao mês de abril de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento ?Parque do Distrito?, nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015. E-mail:: RES: CRI Gaia-SwissPark - 5ª série da 3ª emissão (substituição contratos) ----- Equipe CCI: No que se refere a AGT de 01/11/2018 que delibera pela substituição de créditos lastro, esclarecemos que foi firmado o aditamento ao TS onde incluíram as novas CCIs e consolidaram o anexo das CCIs ativas. Desta forma, tendo em vista que a equipe de CCI estava envolvida nos e-mails relativos a alteração e afirma ter recebido os documentos no assunto GS_CRI_Swiss_Park_Registro de CCI_ SSubstituição Gaia, solicitamos gentilmente que a equipe CCI nos informe (i) se todas as novas CCIs estão registradas na B3 e se (ii) foram custodiadas; (iii) se foram bloqueadas.</p>	
<p>Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.</p>	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	

Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho e julho de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022. - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio e junho de 2022; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos	

meses de maio e junho de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Verificar o valor mínimo do fundo de reserva (solicitar esclarecimentos à securitizadora quanto aos valores mínimos do fundo de reserva, eis que o valor informado no relatório é menor do que o mínimo).

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1	Emissão: 19
-----------------	--------------------

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
---	---------------------------------

Data de Vencimento: 29/09/2023

Taxa de Juros: CDI.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de junho de 2022.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.
--

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 2	Emissão: 26
-----------------	--------------------

Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46888
---	------------------------------------

Data de Vencimento: 30/05/2022

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Junho de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.
--

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.
--

Ativo: CRA

Série: 3	Emissão: 26
----------	-------------

Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
---	----------------------------

Data de Vencimento: 30/05/2022

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Junho de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizado, referente ao ano de 2020.
--

Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1	Emissão: 29
----------	-------------

Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315007
---	------------------------------

Data de Vencimento: 11/01/2023

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de julho de 2022.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 2	Emissão: 29
----------	-------------

Volume na Data de Emissão: R\$ 53.736.000,00	Quantidade de ativos: 53736
--	-----------------------------

Data de Vencimento: 11/01/2023

Taxa de Juros: 99% do CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de julho de 2022.

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.853.000,00	Quantidade de ativos: 1853
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de julho de 2022.	

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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - Cópia AGE da	

Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

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: 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

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: 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
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: 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
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) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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: 33
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: 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: 17/03/2029	
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: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
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 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: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 71
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) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação	

Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas ;(iii) Aval; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Aval.	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000

Data de Vencimento: 09/09/2024
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termo do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Comprovação da verificação, pela Gaia, dos índices financeiros anuais da Devedora ref. a 31/12/2019 e 31/12/2020, na forma das cl. 9.3 viii e 11.1 do CDCA, acompanhado de relatório específico de apuração dos Índices Financeiros, elaborado pelos auditores independentes contratados pela Devedora, contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração; - Cópia da declaração anual da Devedora, do Garantidor e das Avalistas ref. aos exercícios de 2019 e 2020, na forma das cl. 9.4 e 11.1 (a) do CDCA; -Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente aos meses de abril, junho e julho de 2022; e - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

ANEXO IV – DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Emissora**”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série de sua 36ª emissão (“**Emissão**”) e distribuidora, nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60, DECLARA, para todos os fins e efeitos, nos termos do artigo 11 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas no âmbito da Emissão sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Lucas Drummond Alves

Nome: Helder Ulisses Antoniazzi

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“**Instituição Custodiante**”), declara que lhe foi entregue para custódia o (i) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 19 de julho de 2022 (“**Escritura de Emissão de CCI**”); e (ii) *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários* referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 36ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, celebrado em 19 de julho de 2022 (“**Emissora**” e “**Termo de Securitização**”, respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, 19 de julho de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**

Endereço: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano nº 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CNPJ nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu administrador: 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: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 36ª

Número das Séries: 1ª

Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade de CRI: 9.000 (nove mil)

Espécie: n/a

Forma: nominativas e escriturais

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

São Paulo, 19 de julho de 2022.

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

Termo de Securitização CRI Búzios - ELA Advogados 18072022 Versão 06 pdf

Código do documento 0c452974-0657-4f95-a988-e782f2b44eb9



Assinaturas

LUCAS DRUMMOND ALVES:07021959605

Certificado Digital

lucas.drummond@planetasec.com.br

Assinou

HELDER ULISSES ANTONIAZZI:31006023828

Certificado Digital

helder.antoniazzi@opeacapital.com

Assinou

NILSON RAPOSO LEITE:01115598473

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou

BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763

Certificado Digital

af.estrutura@oliveiratrust.com.br

Assinou

SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866

Certificado Digital

sofia.guerra@opeacapital.com

Assinou

Rodrigo Shyton de Melo

rodrigo.shyton@planetasec.com.br

Assinou

Rodrigo Shyton de Melo

Eventos do documento

20 Jul 2022, 10:20:48

Documento 0c452974-0657-4f95-a988-e782f2b44eb9 **criado** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2022-07-20T10:20:48-03:00

20 Jul 2022, 10:38:27

Assinaturas **iniciadas** por MARIANA DA VEIGA RIBAS (716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email: mariana.ribas@elaadvogados.com.br. - DATE_ATOM: 2022-07-20T10:38:27-03:00

20 Jul 2022, 10:39:30

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - LUCAS DRUMMOND ALVES:07021959605 **Assinou**
Email: lucas.drummond@planetasec.com.br. IP: 177.39.205.5 (5-205-39-177.mapminas.com.br porta: 3636).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=LUCAS DRUMMOND ALVES:07021959605. - DATE_ATOM: 2022-07-20T10:39:30-03:00

20 Jul 2022, 10:50:17

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - NILSON RAPOSO LEITE:01115598473 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 187.32.96.109 (187-032-096-109.static.ctbctelecom.com.br porta: 56014).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=NILSON RAPOSO LEITE:01115598473. - DATE_ATOM: 2022-07-20T10:50:17-03:00

20 Jul 2022, 10:51:39

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763 **Assinou** Email: af.estrutura@oliveiratrust.com.br. IP: 187.32.96.109 (187-032-096-109.static.ctbctelecom.com.br porta: 57988).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC VALID RFB v5,OU=A3,CN=BIANCA GALDINO BATISTELA:09076647763. - DATE_ATOM: 2022-07-20T10:51:39-03:00

20 Jul 2022, 11:04:16

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - HELDER ULISSES ANTONIAZZI:31006023828 **Assinou** Email: holder.antoniazzi@opeacapital.com. IP: 177.92.71.98 (mvx-177-92-71-98.mundivox.com porta: 25906).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC Certisign RFB G5,OU=A3,CN=HELDER ULISSES ANTONIAZZI:31006023828. - DATE_ATOM: 2022-07-20T11:04:16-03:00

20 Jul 2022, 11:04:39

MARIANA DA VEIGA RIBAS (716075b1-303e-4718-8a33-9a65cea5a08b). Email:
mariana.ribas@elaadvogados.com.br. **ALTEROU** o signatário **rodrigo.shyton@opeacapital.com** para **rodrigo.shyton@planetasec.com.br** - DATE_ATOM: 2022-07-20T11:04:39-03:00

20 Jul 2022, 11:52:52

RODRIGO SHYTON DE MELO **Assinou** (169835b1-900d-4187-a557-998b529829c9) - Email:
rodrigo.shyton@planetasec.com.br - IP: 177.92.71.98 (mvx-177-92-71-98.mundivox.com porta: 24666) - Documento de identificação informado: 407.542.928-86 - DATE_ATOM: 2022-07-20T11:52:52-03:00

20 Jul 2022, 12:33:50

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866 **Assinou** Email: sofia.guerra@opeacapital.com. IP: 200.233.224.147 (200-233-224-147.xd-dynamic.ctbcnetsuper.com.br porta: 37432).
Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB,OU=AC SAFEWEB RFB v5,OU=A3,CN=SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA:32868649866. - DATE_ATOM: 2022-07-20T12:33:50-03:00

Hash do documento original

(SHA256):3604ef3719ce176a96a55a23fa52d5b3b8870c46df2836f6f4b439e2f458ddde
(SHA512):333ae1c3588b3b8681f0bbd91dbe08b662e212f6f5efb3624c9ce2433cc94f5cfa6fefaa8dc5d3e7ee88f46fe044d09187172d31149d06582da35c6bedf71b43

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign