

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS****CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 479ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA****OPEA SECURITIZADORA S.A.***Companhia Aberta*

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

---

24 de março de 2022.

---

## ÍNDICE

I	DEFINIÇÕES .....	3
II	OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	12
III	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	13
IV	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	21
V	CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO..	21
VI	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	25
VII	OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA.....	26
VIII	GARANTIAS.....	28
IX	CLASSIFICAÇÃO DE RISCO .....	29
X	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	29
XI	AGENTE FIDUCIÁRIO.....	32
XII	TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	40
XIII	ASSEMBLEIA GERAL.....	41
XIV	DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	44
XV	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	47
XVI	PUBLICIDADE.....	50
XVII	REGISTROS .....	50
XVIII	RISCOS .....	50
XIX	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	51
XX	NOTIFICAÇÕES.....	53
XXI	LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO .....	54

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 479ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Emissora"); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

A Emissora e o Agente Fiduciário são, em conjunto, denominados "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte";

Celebram o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97, da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 414/04 (conforme abaixo definidas) e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULAS**

**I DEFINIÇÕES**

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

<u>"Agente Fiduciário"</u> :	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua
------------------------------	--

	Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	<b>ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS</b> , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, cj. 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Titulares dos CRI</u> ”:	Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil.
“Banco Liquidante”	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização.
“ <u>B3 (segmento CETIP UTM)</u> ”:	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 225, 11º andar, CEP 20031-170.
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário integral, sob a forma escritural, sem garantia real, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com a Lei nº 10.931/04, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.

<u>“Comunicado de Início”:</u>	Comunicado informando o início da Oferta Restrita pela Emissora à CVM, a ser enviado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.
<u>“Condição Suspensiva”</u>	Significa o condicionamento da eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ao cancelamento, pela Devedora, da alienação fiduciária existente sobre os Imóveis Alienados Fiduciariamente, conforme previsto na Cláusula 8.2.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Conta Arrecadadora”:</u>	Conta corrente nº 15336-0, de titularidade da Fiduciária, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., agência 0910.
<u>“Conta Centralizadora”:</u>	Conta corrente nº 15343-6, agência nº 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco (nº 341), de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado em 24 de março de 2022, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis Alienados Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas, sujeito à Condição Suspensiva.
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 24 de março de 2022, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora cedeu fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios decorrentes dos Contratos de Locação (conforme definidos no referido instrumento), em garantia das Obrigações Garantidas.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Créditos imobiliários correspondentes (i) ao valor das Notas Comerciais, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e (ii) a todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos

	respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias, e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de recebíveis imobiliários da 479ª série da 1ª emissão da Emissora, a serem emitidos com lastro na CCI que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	24 de março de 2022.
“ <u>Data(s) de Integralização</u> ”:	As datas de integralização dos CRI, ocorridas durante o Prazo de Colocação.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	17 de março de 2027.
“ <u>Devedora</u> ”:	<b>AMY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 44.416.642/0001-41.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Qualquer dia, exceto sábados, domingos e feriados declarados nacionais.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	São (i) a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; e (v) este Termo de Securitização.
“ <u>Emissão</u> ”:	479ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização.

<u>“Emissora” ou “Securitizadora”:</u>	<b>OPEA SECURITIZADORA S.A.</b> , sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u>	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela Emissora em 24 de março de 2022.
<u>“Escritura de Emissão de Notas Comerciais”:</u>	O <i>“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, com Garantia Fidejussória e Real, para Colocação Privada da Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda.”</i> , celebrado em 24 de março de 2022.
<u>“Escriturador das Notas Comerciais”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. acima qualificada.
<u>“Escriturador do CRI”:</u>	ITAÚ CORRETORA DE VALORE S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:</u>	São os eventos descritos na Cláusula 7.4.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”:</u>	São os eventos descritos na Cláusula 7.4.2 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Significam os eventos descritos na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização, que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado.
<u>“Fiadores”:</u>	<b>ANTONIO MARIO YUNES</b> , brasileiro, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.004.493-5, inscrito no CPF/MF sob o nº 259.453.788-87, casado sob o regime da comunhão universal de bens com <b>MARIA CRISTINA CHAMMAS YUNES</b> , brasileira, designer de interiores, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.905.337, inscrita no CPF/MF sob o nº 106.271.848-80, ambos com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Horácio Lafer, nº 160, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

	<p><b>CRISTIANO CHAMMAS YUNES</b>, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.308.733-6, inscrito no CPF/MF sob o nº 268.964.918-76, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Horácio Lafer, nº 160, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080; e</p> <p><b>RODRIGO CHAMMAS YUNES</b>, brasileiro, engenheiro civil, casado sob o regime da separação total de bens, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.308.734-8, inscrito no CPF/MF sob o nº 291.970.688-88, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Horácio Lafer, nº 160, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080.</p>
<u>“Fiança”</u> :	Garantia fidejussória prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato Cessão, na condição de solidariamente coobrigados e principais pagadores de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, até seu integral adimplemento.
<u>“Fundo de Despesas”</u>	Fundo de despesas, a ser constituído pela Devedora, no valor de R\$ 25.019,85, (vinte e cinco mil e dezenove reais e oitenta e cinco centavos) ( <u>“Valor do Fundo de Despesas”</u> ), que conterá os recursos necessários para fazer frente às despesas recorrentes da emissão dos CRI, durante a Oferta Restrita. Este fundo de despesas será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Despesas sobre os primeiros recursos de integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observadas as regras estabelecidas neste Termo de Securitização.
<u>“Fundo de Reserva”</u>	Fundo de reserva, a ser constituído pela Devedora, no valor de R\$ 321.000,00 (trezentos e vinte um mil reais), sendo que tal montante poderá ser utilizado pela Emissora para eventuais pagamentos de parcelas em atraso dos CRI, após aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.
<u>“Garantias”</u> :	A (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária.



<u>“Garantidores”</u> :	Os Fiadores e a Devedora.
<u>“Governo Federal”</u> :	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“IGPM/FGV”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis Alienados Fiduciariamente”</u> :	Os conjuntos nº 91, 92, 101 e 102 integrantes do Edifício HL Faria Lima, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, objeto, respectivamente, das matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808.
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	<b>A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u> :	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Investidor(es) Profissional(is)”</u> :	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11-A da Resolução CVM 30.
<u>“Investidor(es) Qualificado(s)”</u> :	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11-B da Resolução CVM 30.
<u>“IOF”</u> :	Imposto sobre Operações Financeiras.
<u>“IOF/Câmbio”</u> :	Imposto sobre Operações de Câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u> :	Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
<u>“IPCA/IBGE”</u> :	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“JUCESP”</u> :	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u> :	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Lei nº 6.385/76”</u> :	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Lei nº 9.514/97”</u> :	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e atualmente em vigor.

<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Notas Comerciais”:</u>	As 30.000 (trinta mil) notas comerciais, emitidas no âmbito da emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Correspondem ao (i) integral pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) adimplemento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não pecuniárias, assumidas pela Devedora e pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas necessários para a emissão da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, dos demais Documentos da Operação e da emissão dos CRI, cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais entre outras obrigações.
<u>“Oferta Restrita”:</u>	Distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
<u>“Partes”:</u>	A Emissora e o Agente Fiduciário, quando mencionados em conjunto.
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias vinculadas aos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, após a instituição do regime fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos da Lei nº 9.514/97.
<u>“Período de Capitalização”:</u>	Intervalo de tempo que se inicia: (i) na primeira data de integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) na última data de pagamento dos Juros Remuneratórios, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na

	data de pagamento dos Juros Remuneratórios do respectivo período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou até a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso.
<u>“Prazo de Colocação”</u> :	Prazo para a conclusão da Oferta Restrita, que será de até 6 (seis) meses contados data da disponibilização do Comunicado de Início.
<u>“Preço de Integralização”</u> :	O preço de integralização será correspondente (i) ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização, ou (ii) ao Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão, nas Datas de Integralização posteriores à Primeira Data de Integralização.
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, 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.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”</u> :	As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021.
<u>“Remuneração”</u> ou <u>“Juros Remuneratórios”</u> :	Remuneração devida aos Titulares dos CRI, de acordo com a fórmula constante na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u> :	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.

“ <u>Resolução CVM nº 44</u> ”:	Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusula 10.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
“ <u>Termo de Securitização</u> ”:	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”:	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
“ <u>Valor Total da Emissão</u> ”:	O valor total da Emissão correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

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

## II OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação: A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI aos CRI da 479ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula III abaixo.

2.2. Lastro dos CRI e Cessão dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, com valor nominal total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), em 24 de março de 2022.

2.3. Origem dos Créditos Imobiliários: A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI.

2.3.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI, encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.4. Valor dos Créditos Imobiliários: Em 24 de março de 2022, o valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

2.5. Aquisição dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

2.6. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no Anexo I.

2.7. Autorização da Emissora: A presente Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos administradores da Emissora, reunidos em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 03 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

### **III IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

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

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 479ª;
- (iii) Local de Emissão: São Paulo/SP;
- (iv) Quantidade de CRI: 30.000 (trinta mil) CRI;
- (v) Valor Global da Série: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (vi) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vii) Data de Emissão: 24 de março de 2022;
- (viii) Prazo Total: 1.819 (mil oitocentos e dezenove) dias corridos;

- (ix) Data de Vencimento: 17 de março de 2027;
- (x) Atualização Monetária: não há;
- (xi) Juros Remuneratórios: correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 3,0% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (xii) Carência: 36 (trinta e seis meses) para pagamento da amortização;
- (xiii) Pagamento dos Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de abril de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do Anexo II;
- (xiv) Pagamento da Amortização: mensal, após transcorrido o período de carência de 36 (trinta e seis) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de abril de 2025 e o último pagamento devido na Data de Vencimento, de acordo com a tabela constante do Anexo II;
- (xv) Regime Fiduciário: Sim;
- (xvi) Garantia Flutuante: Não;
- (xvii) Garantias dos CRI: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária (“Contratos Garantia”);
- (xviii) Coobrigação da Emissora: não há;
- (xix) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3 (segmento CETIP UTMV);

3.2. Registro de Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na B3 (segmento CETIP UTMV), sendo a distribuição primária realizada com a intermediação da Emissora, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

3.2.1. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: (i) o extrato de posição de custódia expedido pela B3 (segmento CETIP UTMV) em nome do respectivo titular dos CRI; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3 (segmento CETIP UTMV), considerando que a custódia eletrônica do CRI esteja na B3 (segmento CETIP UTMV). Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.2.1 acima.

3.4. Registro perante a CVM e ANBIMA: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.4.2. O início da distribuição pública será informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da Oferta Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula IV abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no Boletim de Subscrição e a ser prevista na declaração de investidor profissional dos Titulares dos CRI (caso aplicável), atestando que estão cientes de que, dentre outras questões: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. Encerramento: A Oferta Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será informado pela Emissora à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.5.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Restrita será feito por meio de petição assinada pela Emissora.

3.5.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de até 180 (centro e oitenta) dias da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.5 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.6. Vedação à Negociação (“Lock Up”): Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor.

3.6.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385/76, e da Instrução CVM nº 400/03, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.7. Mercado Secundário: Observada a Cláusula 3.6 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Banco Liquidante: O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio dos sistemas da B3.

3.9. Classificação dos CRI: Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

Categoria. Os CRI são da categoria “Corporativo”, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA.



Concentração. Os CRI contam com lastro concentrado, sendo os Créditos Imobiliários devidos integralmente pela Devedora.

Tipo de Segmento. Os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento “Imóvel comercial e lajes corporativas”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alínea “e” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Notas Comerciais, que se enquadram na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA.

3.10. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da integralização dos CRI deverão ser destinados para (i) o reembolso de valores pagos pela Emissora para despesas de aquisição, construção ou reforma incorridas no período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da oferta restrita (“Destinação Reembolso”) nos imóveis indicados no Anexo VIII (“Imóveis Destinação”); e (ii) os valores a incorrer para despesas de aquisição, construção ou reforma (“Destinação Futura”) nos Imóveis Destinação, conforme imóveis indicados no Anexo VIII deste Termo de Securitização (“Destinação Reembolso” em conjunto com “Destinação Futura” denominado “Destinação de Recursos”), incorridas diretamente pela Devedora. A Destinação Futura deverá observar os percentuais, bem como o cronograma indicativo constante no Anexo VIII.

3.11. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora (i) encaminhou previamente às assinaturas da Escritura de Notas Comerciais ao Agente Fiduciário, com cópia para a Credora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo VIII, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 16.557.029,21 (dezesesseis milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, vinte e nove reais e vinte e um centavos). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou por meio da Escritura de Emissão de Notas Comerciais que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação; e (ii) deverá encaminhar à Emissora e ao Agente Fiduciário em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da presente data, cópia das matrículas dos Imóveis nº 97.452 do 10º RGI da Capital de São Paulo-SP, Rua Inácio Pereira da Rocha, 142; nº 60.486 do 1º RGI - da Capital de São Paulo - SP Rua Tabatinguera, 140 Lj 01; e nº 44.461 do 1º RGI - da Capital de São Paulo - SP Rua Tabatinguera, 140 Lj 01, comprovando as transcrições das respectivas aquisições em nome da Devedora, tendo em vista que para tais casos, exclusivamente, foram apresentados somente os instrumentos aquisitivos e os comprovantes pagamentos dos preços de aquisições.

3.12. Os recursos captados por meio das Notas Comerciais relativos a Destinação Futura deverão ser destinados aos Imóveis Destinação, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante na tabela 3 do Anexo VII ("Cronograma Indicativo"), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Notas Comerciais e/ou o presente Termo de Securitização dos CRI; e (ii) tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes. Entretanto, para os fins do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 atualmente em vigor, a inserção de novos imóveis aos Imóveis Destinação, deverá ser (i) solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora nesse sentido; (ii) após o recebimento da referida notificação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis, cuja deliberação em primeira e segunda convocação deverá observar o quórum de maioria dos CRI em Circulação presentes, nos termos previstos no Termo de Securitização; e (iii) caso a inserção seja aprovada em assembleia pelos Titulares de CRI, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento ao presente Termo e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a aprovação em assembleia geral de Titulares de CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.13. A data limite para que haja a efetiva Destinação Futura dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI, sendo certo que, havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a destinação dos recursos obtidos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação da destinação de recursos, perduração até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

3.14. A Devedora declarou na Nota Comercial que, excetuados os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, os Imóveis Destinação não receberam quaisquer recursos oriundos de qualquer outra captação por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, lastreados em nota comercial de emissão da Devedora.

3.15. A Nota Comercial, o Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos captados a ser alocada para os Imóveis Destinação, conforme descrita no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, desde que não sejam alterados os Imóveis Destinação listados do referido anexo, na hipótese de o Cronograma Indicativo ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação ser alterada após a integralização dos CRI.

3.16. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os titulares dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida nos documentos da oferta, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos titulares dos CRI, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado ao montante total da Emissão acrescido dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

3.17. Procedimento de Verificação. A Devedora deverá prestar contas à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, da destinação de recursos descrita nas Cláusulas acima objeto da Destinação Futura, na seguinte periodicidade: (i) a cada 6 (seis) meses a contar da primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) após os respectivos semestres fiscais findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada semestre, sendo devido até o dia 10 (dez) dos meses de julho e janeiro, na forma do Anexo VIII da Escritura de Emissão, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Destinação aplicados no respectivo período ("Relatório Semestral") conforme Cronograma Indicativo, acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação 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 Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis Destinação objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior ("Documentos da Destinação"); e (iv) sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o vencimento antecipado ou resgate antecipado das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, nos termos da Nota Comercial e do Termo de Securitização, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da

solicitação, disponibilizar cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos do Crédito Imobiliário.

3.18. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos líquidos obtidos por meio da presente emissão aos Imóveis Destinação, exclusivamente a partir do Relatório Semestral e pela análise dos Documentos da Destinação fornecidos pela Emissora, nos termos desta Cláusula acima, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário dos CRI, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na cláusulas acima.

3.19. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da emissão.

3.20. O Agente Fiduciário assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para complementar as informações do Relatório Destinação de Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração. A Credora e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente ou por meio de consultores contratados para este fim, o acompanhamento físico de quaisquer obras, estando tal fiscalização, quando aplicável, restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos relatórios e documentos acima previstos. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações eventualmente fornecidas pela Devedora a respeito de qualquer acompanhamento físico da Destinação de Recursos informada no Relatório Semestral.

3.21. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

3.22. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos da Destinação e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos desta Emissão.

#### **IV SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização.

4.1.1. Os CRI serão subscritos durante todo o Prazo de Colocação, após a verificação das condições precedentes nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada à vista pelo Preço de Integralização, na respectiva data de subscrição, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de liquidação financeira da B3, sendo admitido, a critério da Emissora, ágio ou deságio no momento da integralização.

4.2. Procedimento de Integralização: A integralização dos CRI será realizada via B3 (segmento CETIP UTM), e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento do Preço de Cessão.

#### **V CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

5.1. Juros Remuneratórios dos CRI: Os Juros Remuneratórios dos CRI, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, corresponderão a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) equivalente a 3,0% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e serão pagos mensalmente, em cada Data de Pagamento, conforme Anexo II, observados os termos e condições deste Termo de Securitização, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Integralização ou saldo do Valor Nominal Unitário, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde o início de cada Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

n = Número de Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro.

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”.

$TDI_k$  = Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

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

Fator de Spread: Sobretaxa de juros fixos (“*spread*”), calculada com 9 (nove) casas, decimais com arredondamento, de acordo com a fórmula prevista abaixo:

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

Onde:

Spread = 3,0 (três inteiros).

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- O fator resultante da expressão  $(1 + TDIk)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.
- Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDIk)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “FatorDI”, com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- O fator resultante da expressão  $(FatorDI \times FatorSpread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo.
- Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração, o “Fator Juros” será calculado até a data de pagamento, no respectivo mês de pagamento.
- Para efeito do cálculo da Remuneração será sempre considerado a Taxa DI divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem, em relação à data de cálculo da Remuneração dos CRI (exemplo: para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 14 (quatorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze) e 14 (quatorze) são todos Dias Úteis, e que não houve dia não útil entre eles..

5.2. Amortização: A amortização será paga mensalmente a partir de 17 de abril de 2025 (inclusive) até a Data de Vencimento, de acordo com as seguintes fórmulas:

$$AM_i = VNe \times Ta_i$$

Onde:

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

$VNe$  = conforme definido acima.

$Ta_i$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II.

5.3. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados 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), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso, além das despesas incorridas para cobrança, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

5.4. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do disposto na Cláusula acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 (segmento CETIP UTMV). Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3 (segmento CETIP UTMV) 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 remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

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



5.7. Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios e Taxa de Amortização: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização dos CRI, assim como a taxa de amortização dos CRI, encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

## **VI AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

6.1. Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais: A Devedora poderá, contados 18 (dezoito) meses da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com, no mínimo 10 (dez) Dias Úteis de antecedência ("Resgate Antecipado Facultativo"), hipótese em que pagará à Emissora o valor equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais devida, calculada pro rata temporis, a partir da Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Saldo Devedor das Notas Comerciais"), o qual será acrescido de um prêmio equivalente a 2,0% (dois inteiros por cento) multiplicado pelo prazo remanescente das Notas Comerciais (em anos) multiplicado pelo Saldo Devedor das Notas Comerciais ("Prêmio de Pré-Pagamento"). O depósito do valor do Resgate Antecipado Facultativo deverá ser feito na Conta Centralizadora com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo

6.2. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão totalmente resgatados de forma obrigatória no caso de a Emissora receber recursos devido ao pré-pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 6.1 acima, no caso da decretação do vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais ou no caso de Resgate Antecipado por Evento de Tributos, nos termos da Cláusula 5.4 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

6.3. Amortização Extraordinária: Os CRI não poderão ser amortizados extraordinariamente pela Emissora.

6.4. Comunicação: A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3, a respeito da realização do resgate antecipado com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

6.5. Anuência não exigida: No caso de a Emissora realizar o resgate antecipado dos CRI, o resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais

desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.6. Valor: O resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, serão realizados pelo valor do saldo devedor, calculado nos termos da Cláusula V deste Termo de Securitização, na data do evento. No caso do resgate antecipado devido a ocorrência de um vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, o pagamento do CRI acontecerá no Dia Útil subsequente ao recebimento dos recursos pela Emissora.

## **VII OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA**

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

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) nas exatas condições da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, 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 de Securitização;
- (vi) a Emissora declara que não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais e/ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, os Garantidores e os Imóveis Alienados Fiduciariamente em qualquer tribunal, que afetem e/ou possam vir a afetar os

Créditos Imobiliários, representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções, e;

(viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM nº 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.3. Obrigações Adicionais da Emissora: A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI.

7.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) data de vencimento final dos CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- (v) valor recebido da Devedora, em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação por escrito, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

7.5. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora manterá contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante.

7.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos III e IV deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente Termo de Securitização.

7.7. Envio dos Documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual: 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, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento do último 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 (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

7.8. Obrigação de Informar da Emissora: A Emissora compromete-se a notificar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, os Investidores e o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas na Cláusula 7.1 acima tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas.

## **VIII GARANTIAS**

8.1. Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, além das Garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, quais sejam: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Fiança.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis. Será constituída garantia de Alienação Fiduciária, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas.

8.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Será constituída garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre a totalidade dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas.

8.4. Fiança. Será outorgada Fiança pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas.

## **IX CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

9.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão poderão, a critério da Emissora, contar com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

## **X REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração contida no Anexo V deste Termo de Securitização.

10.2. Taxa de Administração: A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), líquidos de todos e quaisquer tributos, e será atualizada mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE.

10.2.1. A Taxa de Administração será custeada pela Devedora ou pelos recursos do Patrimônio Separado em caso de inadimplência da Devedora, e será paga mensalmente, sendo a primeira na primeira Data de Integralização, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS; (iii) da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; (iv) da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL; e (v) da Imposto de Renda – IR.

10.2.2. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI, recurso este que será devido proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

10.2.3. A remuneração definida na Cláusula 10.2 acima, não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado.

10.3. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior, inclusive em caso dos pagamentos e/ou recebimentos dos recursos decorrentes da excussão das Garantias:

- (i) quaisquer valores devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão (incluindo as despesas incorridas pela Emissora), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii) a (iv) abaixo;
- (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI;
- (iii) Remuneração; e
- (iv) saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI.

10.3.1. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o regime fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, exceto multas, encargos ou penalidades devidos nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, estes serão integralmente de titularidade da Emissora.

10.4. Patrimônio Separado: As Garantias, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora encontram-se sob o Regime Fiduciário e permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete a integral liquidação dos CRI.

10.5. Obrigações do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, as Garantias, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora estão isentas 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.

10.6. 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 Remuneratórios e demais encargos acessórios.

10.6.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III à Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original, será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda de todos e quaisquer documentos originais que evidenciam a validade e a eficácia da constituição dos Créditos Imobiliários e das Garantias é de responsabilidade da Emissora;
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e (c) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante ciência do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação das Garantias;
- (iv) receber, em nome do Patrimônio Separado, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária, liquidação antecipada dos débitos e/ou de eventual indenização; e
- (v) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face da Devedora, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução das Garantias.

10.6.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

10.7. Hipótese de Responsabilização da Emissora: 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 comprovada.

## **XI AGENTE FIDUCIÁRIO**

11.1. 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 de Securitização.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme §3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



(vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(vii) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(viii) assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(ix) não ter qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(x) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o §2º, artigo 6º, da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no Anexo VI do presente Termo de Securitização; e

(xi) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização.

11.3. Deveres do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

(i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(ii) 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;

- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;
- (x) 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 nesse Termo de Securitização;
- (xi) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora ou os Garantidores a reforçar a garantia atrelada aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) 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 de Trabalho,

Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza o domicílio e/ou a sede do estabelecimento principal da a Emissora, da Devedora ou dos Garantidores, conforme o caso;

(xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula XIII deste Termo de Securitização;

(xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;

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

(xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que 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 de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM 17.

(xx) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários representados pela CCI e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das garantias reais nos competentes cartórios; e

(xxi) disponibilizar, quando cabível, no seu *website*, aos Titulares dos CRI, as informações recebidas pela Emissora e/ou Devedora referentes ao resgate antecipado, amortização extraordinária e/ou vencimento antecipado.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) à título de implantação,

devida 5 (cinco) dias após a assinatura deste Termo de Securitização; e (ii) parcelas trimestrais de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais) à título de honorários pela prestação dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida no 5 (cinco) dias após a assinatura deste Termo de Securitização, e as demais nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até a integral liquidação dos CRI.

11.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.5.1. As remunerações definidas acima continuarão sendo devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função.

11.5.2. O Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

11.5.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora ou pela Devedora conforme o caso. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora ou a Devedora (conforme o caso) permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4 acima, estará sujeita à 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 sujeito a atualização monetária pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.5.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pela variação positiva acumulada do IGPM/FGV ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

11.5.6. As parcelas serão acrescidas de: (i) Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; (ii) Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS; (iii) Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS; (iv) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL; (v) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

11.5.8. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE n.º 01/21 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender

necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual avaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão dos CRI em caso de não pagamento da Devedora.

11.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

(i) na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;

(ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;

(iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização;

(iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

(v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

(vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e

(vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.7. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Investidores em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.8. Agente Fiduciário Substituto: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.9. Aditamento do Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.10. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares dos CRI: Os Investidores, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Geral especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Investidores.

11.11. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Investidores.

11.12. Outras Emissões: O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17, listadas no Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

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

11.14. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.15. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

## **XII TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

12.1. 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 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida no Cláusula XIII abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

12.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pela Emissora ou por nova securitizadora (conforme o caso), fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

12.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, a critério da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusulas 12.1 a 12.3 acima:



- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de autofalência ou pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elididos no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos, e 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 30 (trinta) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Emissora comprovadamente tomar ciência do evento.

### **XIII ASSEMBLEIA GERAL**

13.1. Realização da Assembleia Geral: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

13.2. Competência para Convocação: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação: Exceto na hipótese prevista no artigo 14, § 2º da Lei nº 9.514/97, a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 21 (vinte e um) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Securitizadora. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.5. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

13.6. Consulta formal: Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral previstas neste Termo de Securitização, caso assim autorizado pela legislação aplicável e nos termos da mesma.

13.7. Quóruns: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

13.8. Presença dos Representantes Legais: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto nos casos em que a convocação for realizada pela Emissora, hipótese em que será obrigatória.

13.9. Comparecimento do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

13.10. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá ao representante da Emissora nas Assembleias Gerais e, na sua falta, aos Titulares dos CRI eleito pelos demais.

13.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

13.12. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e por 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI presentes em segunda convocação.

13.12.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI; (vi) alterações das hipóteses de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Notas Comerciais deverão ser aprovadas, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário relacionados aos direitos dos Titulares dos CRI; (vii) alterações das Garantias, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

13.13. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis da data do evento ou do recebimento da notificação pela Devedora, conforme o caso, para deliberação pelo não vencimento antecipado.

13.13.1. A não decretação do vencimento antecipado deverá ser deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que represente mais que 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação em primeira convocação e mais que 33% (trinta e três por cento) dos CRI em Circulação em segunda convocação.

13.13.2. Em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, conforme Cláusula 13.13.1 acima, a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado dos CRI e consequentemente o resgate antecipado nos termos da Cláusula VI deste Termo de Securitização.

13.14. Validade: As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora,

o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.

13.15. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – EmpresasNet, não sendo necessária a sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Geral seja divergente a esta disposição.

#### **XIV DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, os recursos para manutenção do Patrimônio Separado e as despesas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores contratados para a prestação das informações contábeis do patrimônio separado na forma e periodicidade estabelecidas pelas regras contábeis vigentes e pelas instruções da CVM relacionadas à CRI, bem como Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, B3, bem como toda e qualquer despesa com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, prévia e expressamente aprovadas pela Emissora e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;

(iii) as despesas com publicações gerais, inclusive para constituição regular das Assembleias Gerais, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e conference call, fotocópias, digitalizações, envio de documentos necessários ao exercício da função de Agente Fiduciário e da Emissora, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por esta, bem como as despesas eventualmente incorridas pelo Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula XII;

(iv) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

- (v) os eventuais tributos, incluindo, sem limitação, quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições 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 Garantias;
- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz e/ou árbitro, resultantes, direta e/ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa comprovados por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme decisão transitada em julgado; ou (b) sejam comprovadamente de responsabilidade da Devedora;
- (vii) despesas e remuneração da Instituição Custodiante da CCI, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI;
- (viii) despesas da Emissão, inclusive das remunerações do Agente Fiduciário e/ou da Emissora; e
- (ix) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

14.2. Hipótese de Insuficiência do Patrimônio Separado: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nas Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Investidores, que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos Titulares dos CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI.

14.3.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.3.2. Em razão do disposto no item “(ii)” da Cláusula 14.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, incluem (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (iii) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; (iv) indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

14.4. Fundo de Despesas e Fundo de Reserva. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores a R\$ 25.019,85 (vinte e cinco mil e dezenove reais e oitenta e cinco centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”) e/ou os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores a R\$ 321.000,00 (trezentos e vinte um mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição dos referidos valores, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio, à Devedora, de prévia comunicação pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, inclusive os encargos moratórios previstos no referido instrumento, sem prejuízo da configuração de um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Cláusula 7.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

14.4.1 Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo de Despesas, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na conta corrente de titularidade da Devedora, conforme indicada na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento.

## **XV TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

### **15.2. Imposto de Renda (IR)**

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

15.2.2. A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

15.2.3. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

15.2.4. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033).

15.2.5. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981).

15.2.6. No caso de pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil (e não sujeitas a regras especiais de isenção ou imunidade), o rendimento deverá ser computado na base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas em geral, corresponde a 9% (nove por cento), sendo que para as pessoas jurídicas financeiras e entidades equiparadas a alíquota foi majorada para 20% (vinte por cento) no período compreendido entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 17% (dezessete por cento) para o período entre 1º de outubro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

15.2.7. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de imposto de renda.

15.2.8. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.



### 15.3. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS)

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

15.3.2. No tocante ao regime cumulativo, a contribuição ao PIS incide à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento), e a COFINS incide à alíquota de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento), conforme o caso. No regime não-cumulativo do PIS: (i) a alíquota aplicável é de 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 7,6% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) para a COFINS; e (ii) o valor das contribuições apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de certos custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

15.3.3. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas 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 às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme alterado.

15.3.4. No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral 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, de 27 de novembro de 1998, pela Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

15.3.5. É importante ressaltar 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 CRI 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.

15.3.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

#### 15.4. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

15.4.1. Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("IOF/Câmbio"): Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução 4373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

15.4.2. Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

### **XVI PUBLICIDADE**

16.1. Publicações: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pela Devedora.

16.1.1. A publicação mencionada na Cláusula acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

### **XVII REGISTROS**

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

### **XVIII RISCOS**

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos, conforme listados no Anexo VII ao presente Termo de Securitização, que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos demais participantes da Oferta e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Anexo VII deste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

## **XIX DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Informações: Sempre que solicitado pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

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

19.3. Indivisibilidade: As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Oferta, razão por que nenhum dos Documentos da Oferta poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

19.4. Independência: Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Investidores em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

19.6. Validade de Alterações Posteriores: Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

19.7. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Oferta relativos à Emissão e distribuição dos CRI, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que e somente: (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM ou da B3 e/ou demais reguladores, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

19.8. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem, ainda, que (i) o presente Termo de Securitização está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada à doença denominada Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo de Securitização cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.9. Assinatura digital. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este Termo de Securitização poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; (ii) o local de celebração deste Termo de Securitização é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado, ainda que alguma das Partes venha a assinar digitalmente este Termo de Securitização em local diverso; e (iii) a data de assinatura deste Termo de Securitização é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. Para os fins da presente Cláusula, deverão ser utilizadas plataformas de assinatura digital que possibilitem a segurança, validade jurídica, autenticidade e integridade da assinatura digital por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for

exigida pelos órgãos competentes, o que em qualquer caso não afetará a existência, validade e eficácia do negócio jurídico praticado por meio de assinatura digital. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Termo de Securitização são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

## **XX NOTIFICAÇÕES**

20.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas, **se feitas por escrito**, e serão consideradas entregues à outra Parte quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido, por exemplo, pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). Para o envio de comunicações, as Partes deverão observar os endereços e demais dados de contato abaixo, ou outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

*Para a Emissora*

### **OPEA COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

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

CEP 01455-000

São Paulo/SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 31272700

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

*Para o Agente Fiduciário*

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte

CEP 04.534-004

São Paulo/SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail:af.controles@oliveiratrust.com.br;  
[af.estrutura@oliveiratrust.com.br](mailto:af.estrutura@oliveiratrust.com.br)

af.assembleias@oliveiratrust.com.br;

20.2. Alteração de Endereço: As Partes se obrigam a informar às outras, por escrito, toda e qualquer modificação de seus endereços, sob pena de as comunicações enviadas aos endereços constantes na Cláusula acima serem consideradas como efetivadas 2 (dois) Dias Úteis após a respectiva expedição.

## **XXI LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

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

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

O presente Termo de Securitização é firmado por meio de assinaturas eletrônicas, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de março de 2022.

*(O restante desta página foi deixado intencionalmente em branco. Segue página de assinaturas.)*

*(Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., firmado em 24 de março de 2022, entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

*(Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., firmado em 24 de março de 2022, entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:



*(Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., firmado em 24 de março de 2022, entre a Opea Securitizadora S.A. e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

**Testemunhas:**

1. _____	2. _____
Nome:	Nome:
RG:	RG:
CPF:	CPF:

## **ANEXO I**

### **Descrição dos Créditos Imobiliários Representados pela CCI**

1. Valor da Emissão: O valor nominal total de emissão da CCI é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na data de sua emissão, a saber 24 de março de 2022 ("Data de Emissão da CCI").
2. Quantidade: 1 (uma) CCI integral, conforme descrita no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.
3. Prazo e Data de Vencimento: 1.825 (mil oitocentos e vinte e cinco) dias, contados a partir da Data de Emissão da CCI, com vencimento em 24 de março de 2022.
4. Condição da Emissão e Custódia: A CCI é emitida sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada junto à Instituição Custodiante.
5. Série e Número: A CCI possui a série e o número identificado no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI.
7. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários representados pela CCI deverão ser pagos por meio de depósito bancário pela Devedora em conta corrente a ser indicada pela Emissora.
  - 7.1. Todos os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, da CCI, serão realizados sem liquidação financeira na B3, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED para o Titular da CCI, não cabendo à Instituição Custodiante qualquer responsabilidade com relação à adimplência ou regularidade dos referidos pagamentos.
8. Encargos Moratórios: Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
9. Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, a CCI, não serão atualizados monetariamente. Os Juros Remuneratórios incidentes sobre os Créditos Imobiliários e, por consequência, sobre a CCI, serão calculados e cobrados de acordo com os índices e

critérios convencionados na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme descrito no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI.

10. Multas e penalidades: São as multas e penalidades previstas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

11. Guarda dos Documentos Comprobatórios: A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, ao passo que a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI.

12. Destinação: Os Créditos Imobiliários serão utilizados diretamente pela Devedora para Destinação dos Recursos, conforme indicado na Cláusula 3.10 do presente Termo de Securitização.

#### Descrição da CCI

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>	<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 24 de março de 2022
--------------------------------------	---

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERAÇÃO</b>	1	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral
--------------	-------	------------------	---	--------------------	----------

**1. EMISSORA: OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22.

**2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34

**3. DEVEDORA: AMY ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Horácio

Lafer, nº 160, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ sob o nº 44.416.642/0001-41.

**4. TÍTULO:** Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, Com Garantia Fidejussória e Real, Para Colocação Privada, da Amy Engenharia e Empreendimentos Ltda.", celebrado em 24 de março de 2022, entre a Devedora, Securitizadora e outros (conforme definidos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais).

**5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI:**  
R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

**6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS:**  
Os conjuntos nº 91, 92, 101 e 102 integrantes do Edifício HL Faria Lima, localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, objeto, respectivamente, das matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808.

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:**

7.1. PRAZO	1.817 (mil oitocentos e dezessete) dias, contados a partir da Data de Emissão.
7.2. DATA DE EMISSÃO	24 de março de 2022.
7.3. DATA DE VENCIMENTO	15 de março de 2027.
7.4. CARÊNCIA	36 (trinta e seis) meses, contados a partir da Data de Emissão, para pagamento do principal.
7.5. VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO	R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Não há.

7.7. JUROS REMUNERATÓRIOS	Correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “ <i>over extra-grupo</i> ”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 (segmento CETIP UTM), no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ), acrescida exponencialmente de sobretaxa ( <i>spread</i> ) equivalente a 3,0% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, cujo cálculo está previsto na Cláusula 4.14 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive) à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	Mensal, após transcorrido o período de carência de 36 (trinta e seis) meses, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de abril de 2025 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.

7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Mensal, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de abril de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento.
---	---

**8. GARANTIAS:** A CCI é emitida neste ato sem garantia real imobiliária. Não obstante, os Créditos Imobiliários gozam de todas as garantias constituídas ou a serem constituídas no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

**9. FLUXO DE PAGAMENTO ESTIMADO DA CCI:**

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	18/abr/22	Sim	Não	0,0000%
2	16/mai/22	Sim	Não	0,0000%
3	15/jun/22	Sim	Não	0,0000%
4	15/jul/22	Sim	Não	0,0000%
5	15/ago/22	Sim	Não	0,0000%
6	15/set/22	Sim	Não	0,0000%
7	17/out/22	Sim	Não	0,0000%
8	16/nov/22	Sim	Não	0,0000%
9	15/dez/22	Sim	Não	0,0000%
10	16/jan/23	Sim	Não	0,0000%
11	15/fev/23	Sim	Não	0,0000%
12	15/mar/23	Sim	Não	0,0000%
13	17/abr/23	Sim	Não	0,0000%
14	15/mai/23	Sim	Não	0,0000%
15	15/jun/23	Sim	Não	0,0000%
16	17/jul/23	Sim	Não	0,0000%
17	15/ago/23	Sim	Não	0,0000%
18	15/set/23	Sim	Não	0,0000%
19	16/out/23	Sim	Não	0,0000%
20	16/nov/23	Sim	Não	0,0000%
21	15/dez/23	Sim	Não	0,0000%
22	15/jan/24	Sim	Não	0,0000%

23	15/fev/24	Sim	Não	0,0000%
24	15/mar/24	Sim	Não	0,0000%
25	15/abr/24	Sim	Não	0,0000%
26	15/mai/24	Sim	Não	0,0000%
27	17/jun/24	Sim	Não	0,0000%
28	15/jul/24	Sim	Não	0,0000%
29	15/ago/24	Sim	Não	0,0000%
30	16/set/24	Sim	Não	0,0000%
31	15/out/24	Sim	Não	0,0000%
32	18/nov/24	Sim	Não	0,0000%
33	16/dez/24	Sim	Não	0,0000%
34	15/jan/25	Sim	Não	0,0000%
35	17/fev/25	Sim	Não	0,0000%
36	17/mar/25	Sim	Não	0,0000%
37	15/abr/25	Sim	Sim	4,1667%
38	15/mai/25	Sim	Sim	4,3478%
39	16/jun/25	Sim	Sim	4,5455%
40	15/jul/25	Sim	Sim	4,7619%
41	15/ago/25	Sim	Sim	5,0000%
42	15/set/25	Sim	Sim	5,2632%
43	15/out/25	Sim	Sim	5,5556%
44	17/nov/25	Sim	Sim	5,8824%
45	15/dez/25	Sim	Sim	6,2500%
46	15/jan/26	Sim	Sim	6,6667%
47	18/fev/26	Sim	Sim	7,1429%
48	16/mar/26	Sim	Sim	7,6923%
49	15/abr/26	Sim	Sim	8,3333%
50	15/mai/26	Sim	Sim	9,0909%
51	15/jun/26	Sim	Sim	10,0000%
52	15/jul/26	Sim	Sim	11,1111%
53	17/ago/26	Sim	Sim	12,5000%
54	15/set/26	Sim	Sim	14,2857%
55	15/out/26	Sim	Sim	16,6667%
56	16/nov/26	Sim	Sim	20,0000%
57	15/dez/26	Sim	Sim	25,0000%

58	15/jan/27	Sim	Sim	33,3333%	
59	15/fev/27	Sim	Sim	50,0000%	
60	15/mar/27	Sim	Sim	100,0000%	

\* \* \*



## ANEXO II

### Curva de Amortização dos CRI

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20/abr/22	Sim	Não	0,0000%
2	18/mai/22	Sim	Não	0,0000%
3	20/jun/22	Sim	Não	0,0000%
4	19/jul/22	Sim	Não	0,0000%
5	17/ago/22	Sim	Não	0,0000%
6	19/set/22	Sim	Não	0,0000%
7	19/out/22	Sim	Não	0,0000%
8	18/nov/22	Sim	Não	0,0000%
9	19/dez/22	Sim	Não	0,0000%
10	18/jan/23	Sim	Não	0,0000%
11	17/fev/23	Sim	Não	0,0000%
12	17/mar/23	Sim	Não	0,0000%
13	19/abr/23	Sim	Não	0,0000%
14	17/mai/23	Sim	Não	0,0000%
15	19/jun/23	Sim	Não	0,0000%
16	19/jul/23	Sim	Não	0,0000%
17	17/ago/23	Sim	Não	0,0000%
18	19/set/23	Sim	Não	0,0000%
19	18/out/23	Sim	Não	0,0000%
20	20/nov/23	Sim	Não	0,0000%
21	19/dez/23	Sim	Não	0,0000%
22	17/jan/24	Sim	Não	0,0000%
23	19/fev/24	Sim	Não	0,0000%
24	19/mar/24	Sim	Não	0,0000%
25	17/abr/24	Sim	Não	0,0000%
26	17/mai/24	Sim	Não	0,0000%
27	19/jun/24	Sim	Não	0,0000%
28	17/jul/24	Sim	Não	0,0000%
29	19/ago/24	Sim	Não	0,0000%
30	18/set/24	Sim	Não	0,0000%
31	17/out/24	Sim	Não	0,0000%
32	20/nov/24	Sim	Não	0,0000%
33	18/dez/24	Sim	Não	0,0000%
34	17/jan/25	Sim	Não	0,0000%
35	19/fev/25	Sim	Não	0,0000%

36	19/mar/25	Sim	Não	0,0000%
37	17/abr/25	Sim	Sim	4,1667%
38	19/mai/25	Sim	Sim	4,3478%
39	18/jun/25	Sim	Sim	4,5455%
40	17/jul/25	Sim	Sim	4,7619%
41	19/ago/25	Sim	Sim	5,0000%
42	17/set/25	Sim	Sim	5,2632%
43	17/out/25	Sim	Sim	5,5556%
44	19/nov/25	Sim	Sim	5,8824%
45	17/dez/25	Sim	Sim	6,2500%
46	19/jan/26	Sim	Sim	6,6667%
47	20/fev/26	Sim	Sim	7,1429%
48	18/mar/26	Sim	Sim	7,6923%
49	17/abr/26	Sim	Sim	8,3333%
50	19/mai/26	Sim	Sim	9,0909%
51	17/jun/26	Sim	Sim	10,0000%
52	17/jul/26	Sim	Sim	11,1111%
53	19/ago/26	Sim	Sim	12,5000%
54	17/set/26	Sim	Sim	14,2857%
55	19/out/26	Sim	Sim	16,6667%
56	18/nov/26	Sim	Sim	20,0000%
57	17/dez/26	Sim	Sim	25,0000%
58	19/jan/27	Sim	Sim	33,3333%
59	17/fev/27	Sim	Sim	50,0000%
60	17/mar/27	Sim	Sim	100,0000%

### ANEXO III

#### Declaração da Emissora

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 479ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que atua como instituição intermediária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de março de 2022.

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

## ANEXO IV

### Declaração do Agente Fiduciário

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a Emissora, atua como instituição intermediária líder, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 24 de março de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

## ANEXO V

### Declaração de Custódia

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") em 24 de março de 2022 ("Escritura de Emissão de CCI"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para (i) custódia uma via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 479ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado em 24 de março de 2022, entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário ("CRI" e "Termo de Securitização"), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI, os Créditos Imobiliários que ela representa, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 40, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 24 de março de 2022.

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Cargo:

## ANEXO VI

### Emissões do Agente Fiduciário

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da	

sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.
<b>Garantias:</b> (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A					
Ativo: CRI					
Série: 106			Emissão: 1		
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71			Quantidade de ativos: 130		
Data de Vencimento: 15/06/2027					
Taxa	de	Juros:	11,25%	a.a.	na base 360.
11,25% a.a. na base 360.					
Status: INADIMPLENTE					
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.					
<b>Garantias:</b> (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. ("Buzios 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.					

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A					
<b>Ativo:</b> CRI					
<b>Série:</b> 214			<b>Emissão:</b> 1		

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	

<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 365	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 50.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 50000
<b>Data de Vencimento:</b> 27/06/2025	
<b>Taxa de Juros:</b> CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	
<b>Garantias:</b> (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: A emissão conta com as seguintes garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: São garantias da Emissão: Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula 102.274 da comarca de Cotia - SP, 79.362 da comarca de São Paulo - SP e 28.473 da comarca de Atibaia - SP, Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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: 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: 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: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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	

<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.
<b>Garantias:</b> Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 30
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 24.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 24000
<b>Data de Vencimento:</b> 26/02/2024	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> ATIVO	
<b>Inadimplementos no período:</b> Não ocorreram inadimplementos no período.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A.	
<b>Ativo:</b> CRA	
<b>Série:</b> 1	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 20.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 20000
<b>Data de Vencimento:</b> 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

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

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

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

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



## **ANEXO VII**

### **RISCOS DA OPERAÇÃO**

#### ***Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários***

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 13, inciso II da Lei nº 9.514/97, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

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

### **RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**

#### ***Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores***

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi promulgada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos.

#### ***Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores dos CRI***

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados

tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

#### ***A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35/2001***

A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, inclusive as Garantias, ainda que 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 Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

***Os Créditos Imobiliários constituirão Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes recursos 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 temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária dos Imóveis Alienados Fiduciariamente em garantia das Obrigações Garantidas. Em Assembleia Geral, 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 quitar as obrigações da Emissora perante os titulares dos CRI.

***Os eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora podem afetar a capacidade da Emissora de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI***

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

**RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA**

***Risco decorrente de alterações na legislação tributária aplicável aos Investidores em CRI***

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI, porém, pode ser alterado a qualquer tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI ou, ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

***Falta de liquidez dos CRI***

Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da

Emissão.

Adicionalmente, a Oferta Restrita foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição dos CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.

### ***Risco de estrutura***

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. 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.

### ***Riscos decorrentes de Auditoria Jurídica***

No âmbito da Oferta Restrita, foi realizada auditoria jurídica restrita no Imóveis Alienados Fiduciariamente, na Devedora, nos Fiadores e no contrato de locação objeto da Cessão Fiduciária (“Auditoria Jurídica”).

Não obstante, a Auditoria Jurídica não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Restrita, seja por conta de seu escopo reduzido, seja em razão da não apresentação da integralidade dos documentos/esclarecimentos solicitados. Ademais, não foi realizada auditoria financeira tendo como objeto de análise dos Fiadores e suas respectivas capacidades de pagamento no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

Desta forma, caso surjam eventuais passivos ou riscos não mapeados na Auditoria Jurídica, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários ou mesmo o processo e valor de excussão das Garantias poderão sofrer impactos negativos, fatos estes que podem impactar o retorno financeiro esperado pelos investidores dos CRI.

O objeto restrito da Auditoria Jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que podem prejudicar a solvência da Devedora, dos Fiadores, e resultar perda da propriedade dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, o que pode resultar em prejuízos aos investidores.

#### ***Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral***

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária.

#### ***Riscos relacionados à insuficiência das Garantias***

Não há como assegurar que na eventualidade de excussão das Garantias o produto resultante de cada execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### ***A ocorrência de resgate antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI***

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3 (Segmento CETIP UTVM), no prazo de 10 (dez) Dias Úteis de antecedência do resgate antecipado dos CRI.

No caso de a Emissora realizar o resgate antecipado dos CRI, referido resgate antecipado será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais autorizam, a partir da celebração deste Termo de Securitização, a Emissora a realizar os procedimentos necessários à efetivação do resgate antecipado, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, conforme detalhado neste Termo de Securitização.

Nas hipóteses acima, o Investidor terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI.

#### ***Pagamento condicionado e descontinuidade***

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

### ***Riscos financeiros***

Há, pelo menos, 3 (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.

### ***Risco em função da dispensa de registro***

A Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela CVM.

### ***Risco de integralização dos CRI com ágio***

Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser integralizados pelos novos Investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

## **RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA**

### ***Crescimento da Emissora e seu capital***

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

### ***Os incentivos fiscais para aquisição de CRI***

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

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

### ***A Emissora é dependente de manutenção de seu registro como companhia aberta***

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

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

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

***A importância de uma equipe qualificada***

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

***Risco relacionado ao controlador, direto ou indireto, ou grupo de controle da Emissora***



Atualmente, a Emissora é controlada diretamente pela empresa Opea Capital S.A., que por sua vez é controlada pela Yawara LLC, que tem os poderes para eleger os membros do Conselho de Administração, dentre outros atos, que podem afetar o desempenho da Emissora e sua política de distribuição de rendimentos. Desta forma, o interesse do acionista controlador, ou de seus eventuais sucessores, pode vir a afetar a Emissora e suas atividades.

### ***Risco relacionado a fornecedores da Emissora***

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

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

Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 12, da Lei nº 9.514/97. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

## **RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO**

***O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como as condições políticas e econômicas brasileiras, poderiam ou podem afetar adversamente as atividades da Emissora e da Devedora e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI***

O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, podem implicar em aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações cambiais, controles de capital, limitações às importações, entre outras medidas. Os negócios, a situação financeira, e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou normas que envolvem ou afetam certos fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) inflação; (iii) política monetária; (iv) política fiscal; (v) liquidez do mercado financeiro e de capitais doméstico e internacional; e (vi) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou no exterior.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

### ***Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real***

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o Dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao Dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

### ***A inflação e os esforços do Governo Federal de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil***

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre

possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e, também, sobre os devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e dos devedores dos financiamentos imobiliários ou de agronegócios.

Essas medidas também poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a Emissora e a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

#### ***Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)***

Caso seja criada novamente a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF), ou contribuição semelhante, com o mesmo fato gerador, tal criação poderá afetar adversamente os custos envolvidos na presente Emissão, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

#### ***Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países***

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e da Devedora. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de

companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia vir prejudicar o preço de mercado dos CRI.

***A extensão da pandemia da COVID-19 e a percepção de seus efeitos, inclusive quanto aos negócios dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora depende de desenvolvimentos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, o que poderá causar um efeito adverso relevante na condição financeira dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora, nos resultados das operações e fluxos de caixa e, finalmente, suas respectivas capacidades de continuar operando, o que pode gerar efeitos adversos para os CRI.***

A Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou, em 11 de março de 2020, o estado de pandemia em razão da disseminação global do vírus Sars-Cov-2, causador da Coronavírus Disease (“COVID-19”). Assim como visto anteriormente em situações semelhantes, a disseminação de doenças, tais como a provocada pelo zika vírus, a provocada pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, a provocada pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), dentre outras, impacta diretamente determinados setores da economia dos países em que elas se propagaram. Situações como a ocasionada pela COVID-19 podem causar surtos de contaminação (epidemia e pandemia), o que pode levar a adoção de políticas públicas como tentativa de conter o contágio, principalmente as que visem o isolamento social, o incentivo a utilização de trabalho remoto (teletrabalho), a adoção de lockdown, dentre outras, o que poderá provocar efeitos adversos nas operações dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora. Como consequência da queda no desempenho operacional, o faturamento dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá ser reduzido a níveis insuficientes para a manutenção de suas operações. Além disso, os colaboradores da Emissora, do Agente Fiduciário, dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora podem ser afetados e com isso gerar uma queda do nível de serviço e, ocasionalmente, comprometimento de suas respectivas operações. Até a Data de Emissão dos CRI, ainda não se sabia o tempo necessário para conter o avanço da doença e por quanto tempo mais seria necessário seguir com as medidas para conter o contágio.

Por isso, na Data de Emissão dos CRI, havia, ainda, grande incerteza sobre os efeitos da pandemia na economia e nos resultados da Emissora, do Agente Fiduciário, dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora, não sendo possível precisar os reais impactos do avanço da COVID-19 para os negócios dos devedores dos Créditos Imobiliários e da Devedora e, consequentemente, os impactos nos CRI.

## **RISCOS ESPECÍFICOS DA OPERAÇÃO**

### ***Risco de crédito e capacidade da Devedora de honrar suas obrigações***

O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à Emissão, os Investidores devem atentar para a capacidade da Devedora de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito da Escritura de Emissão de Notas Comerciais. Em caso de inadimplência, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento do CRI.

### ***Risco relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente***

Conforme previsto neste Termo de Securitização, em garantia às Obrigações Garantidas, a Devedora outorgou a Alienação Fiduciária de Imóveis. No caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora poderá vir a excutir tal garantia. Não há como garantir que a Emissora terá êxito na execução da Alienação Fiduciária de Imóveis de forma a recuperar o valor necessário para amortizar integralmente e/ou parte dos CRI, tendo em vista o procedimento burocrático para a execução de alienação fiduciária de imóvel. Tal situação poderá ter impactos negativos relevantes para os Investidores e para a rentabilidade dos CRI.

Adicionalmente, o fato de a Alienação Fiduciária de Imóveis ter sido constituída em um único instrumento pode afetar adversamente a liquidez em possível venda dos Imóveis Alienados Fiduciariamente no caso de execução da garantia.

Por fim, a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis está condicionada à Condição Suspensiva. Enquanto não for implementada referida Condição Suspensiva, tal Alienação Fiduciária de Imóveis permanecerá com sua eficácia suspensa.

### ***Riscos de desapropriação e sinistro dos Imóveis Alienados Fiduciariamente***

Existe o risco de os Imóveis Alienados Fiduciariamente serem desapropriados pelo poder público, no todo ou parte, bem como de sofrerem sinistro total ou parcial durante o prazo desta Emissão. Dessa forma, caso seja necessária a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### ***Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis***

Na presente data, a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que referido contrato não foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os prazos para obtenção do referido registro encontram-se especificados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, mas existe o risco de atrasos devidos à burocracia e exigências cartorárias.

Dessa forma, caso seja necessária a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### ***Risco relacionado à garantia de Fiança***

Não é possível afirmar que os Fiadores terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos pela Devedora, vez que o patrimônio dos mesmos pode sofrer impacto por situações diversas, inclusive decorrentes de eventuais outras garantias prestadas a terceiros, credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência. Ainda, as informações patrimoniais dos Fiadores disponibilizadas durante a realização da Auditoria Jurídica podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas de tais Fiadores. Dessa forma, caso seja necessária a execução da Fiança, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### ***Risco decorrente da determinação do Valor de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente***

A determinação do Valor de Avaliação (conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis) dos Imóveis Alienados Fiduciariamente foi realizada com base nos valores das respectivas aquisições dos Imóveis Alienados Fiduciariamente pela Devedora, não tendo sido realizado, até a presente data, qualquer avaliação nos mesmos, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não prevê obrigação da Devedora e/ou da Emissora de realizarem avaliações periódicas do Valor de Avaliação, salvo em caso de execução dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, porém, contados 60 (sessenta) dias da presente data, a Devedora deverá apresentar à Emissora, laudo de avaliação,

determinando o Valor de Avaliação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente.

### ***Risco decorrente do seguro relativo aos Imóveis Alienados Fiduciariamente***

O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não prevê índice mínimo de cobertura dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, não especifica taxativamente os riscos que devem ser cobertos, nem mesmo indicação de seguradoras para contratação dos seguros relativos aos Imóveis Alienados Fiduciariamente, ficando tal escolha, portanto, a critério da Devedora. Desta forma, no caso de eventual sinistro envolvendo os Imóveis Alienados Fiduciariamente os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados, caso seja necessária a execução da Alienação Fiduciária de Imóveis.

### ***Risco relacionado aos contratos de locação objeto da Cessão Fiduciária***

As obrigações decorrentes dos contratos de locação objeto da garantia de Cessão Fiduciária, especialmente as obrigações pecuniárias, podem ser inadimplidas a qualquer momento pelos respectivos locatários, situação essa que pode afetar o fluxo de pagamentos esperado no âmbito da referida garantia.

### ***Risco relacionado ao fluxo de pagamento dos direitos creditórios no âmbito da Cessão Fiduciária***

Os direitos creditórios decorrentes da garantia de cessão fiduciária permanecerão sendo pagos em conta corrente de titularidade da Emissora, de livre movimentação, e sua transferência para a Conta Arrecadadora (conforme definida na Escritura de Emissão de Notas Comerciais) dependerá da Emissora, que deverá realizá-la após o decurso do prazo previsto no Contrato de Cessão Fiduciária. Além disso, em caso de vencimento antecipado ou vencimento final sem quitação das Obrigações Garantidas, a Fiduciária terá que notificar os locatários dos contratos de locação para que o pagamento dos direitos creditórios passe a ser realizado diretamente na Conta Arrecadadora. Tal procedimento poderá levar certo tempo para ser operacionalizado e, durante esse período, o pagamento dos direitos creditórios poderá ocorrer em favor da Emissora.

## ANEXO VIII

### Identificação dos Imóveis objeto da Destinação Futura

**Tabela 1: Identificação do Empreendimento**

Empreendimento	Endereço	Matrícula	RGI (PE)	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
SPE - Santorini	Rua Coronel Oscar Porto, 619	29.063	1º RGI - SP	NÃO	NÃO	NÃO
SPE - Santorini	Rua Abílio Soares, 452	T 68.083	1º RGI - SP	NÃO	NÃO	NÃO
SPE - Santorini	Rua Abílio Soares, 474	58.920	1º RGI - SP	NÃO	NÃO	NÃO
SPE - Santorini	Rua Abílio Soares, 476	12.030	1º RGI - SP	NÃO	NÃO	NÃO
SPE - Santorini	Rua Coronel Oscar Porto, 597	T 60486	1º RGI - SP	NÃO	NÃO	NÃO

**Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos para o Empreendimento**

Empreendimento	Sociedade	CNPJ	Uso dos Recursos	Valor do valor estimado de recursos líquidos dividido por Empreendimento	Percentual do valor estimado de recursos líquidos dividido por Empreendimento
SPE - Santorini 1	Santorini	45.188.783/0001-17	Aquisição	R\$ 2.160.000,00	7,20%
SPE - Santorini 2	Santorini	45.188.783/0001-17	Aquisição	R\$ 5.083.000,00	16,94%
SPE - Santorini 3	Santorini	45.188.783/0001-17	Aquisição	R\$ 1.590.000,00	5,30%
SPE - Santorini 4	Santorini	45.188.783/0001-17	Aquisição	R\$ 690.000,00	2,30%
SPE - Santorini 5	Santorini	45.188.783/0001-17	Aquisição	R\$ 5.316.440,69	17,72%

**Tabela 3: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no Empreendimento (semestral, em % do total de recursos líquidos captados)**



Imóvel	1ºSemestre/ 22	2ºSemestre/ 22	1ºSemestre/ 23	2ºSemestre/ 23	1ºSemestre/ 24	2ºSemestre/ 24	1ºSemestre/ 25	2ºSemestre/ 25	1ºSemestre/ 26	2ºSemestre/ 26
SPE - Santorini 1		0,72%	1,44%	5,04%						
SPE - Santorini 2		1,69%	3,39%	11,86%						
SPE - Santorini 3		0,53%	1,06%	3,71%						
SPE - Santorini 4		0,23%	0,46%	1,61%						
SPE - Santorini 5		1,77%	3,54%	12,41%						

**Tabela 4: Identificação dos Imóveis objeto da Destinação Reembolso**

Matrícula	RGI	Proprietária	Descrição das Despesas	Documentos	Data da Nota Fiscal, Escrituras ou outro documento que comprove tal despesa	Data do Efetivo Pagamento	Valor do Reembolso
109.372	4º RGI da Capital de São Paulo-SP, Al. Vicente Pinzon, 173 - 11º Andar	1 - Kinaros Empreend. Imob.	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO E MATRÍCULA Nº 109.372	08/12/2021	08/11/2021	R\$ 746.666,67
						08/11/2021	R\$ 746.666,67
						08/11/2021	R\$ 746.666,67
						08/12/2021	R\$ 746.666,67
						08/12/2021	R\$ 746.666,67
						08/12/2021	R\$ 746.666,67

159.934	4º RGI da Capital de São Paulo-SP, Al. Vicente Pinzon, 173 - 11º Andar	2 - Kinaros Empreend. Imob.	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO E MATRÍCULA Nº 4020	27/01/2022	20/10/2021	R\$ 1.400.000,00
						22/11/2021	R\$ 1.400.000,00
						27/01/2022	R\$ 1.400.000,00
8.875	10º RGI da Capital de São Paulo-SP, Rua Inácio Pereira da Rocha, 142	1 - Arthur de Azevedo	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO E MATRÍCULA Nº 4012	16/12/2021	16/12/2021	R\$ 1.071.000,00
						16/12/2021	R\$ 1.071.000,00
87.067	10º RGI da Capital de São Paulo-SP, Rua Inácio Pereira da Rocha, 142	2 - Arthur de Azevedo	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO E MATRÍCULA Nº 4005	30/11/2021	30/11/2021	R\$ 2.600.000,00
54.762	10º RGI da Capital de São Paulo-SP, Rua Inácio Pereira da Rocha, 142	3 - Arthur de Azevedo	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO E MATRÍCULA Nº 4012	16/12/2021	16/12/2021	R\$ 2.375.000,00

97.452	10º RGI da Capital de São Paulo-SP, Rua Inácio Pereira da Rocha, 142	4 - Arthur de Azevedo	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO Nº 97.452	30/11/2021	03/12/2021	R\$ 39.771,89
						03/12/2021	R\$ 13.257,30
60.486	1º RGI - da Capital de São Paulo - SP Rua Tabatinguera, 140 Lj 01	1 - Santorini	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO Nº 60.486	21/09/2021	22/09/2021	R\$ 500.000,00
						20/12/2021	R\$ 100.000,00
44.461	1º RGI - da Capital de São Paulo - SP Rua Tabatinguera, 140 Lj 01	2 - Santorini	Aquisição de Imóvel	CONTRATO DE C&V, EXTRATO Nº 44.461	25/08/2021	10/11/2021	R\$ 7.000,00
						23/11/2021	R\$ 100.000,00

**ANEXO IX DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES**  
**AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Endereço: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: nº 77095826  
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI  
Número da Emissão: 1ª  
Número da Série: 479ª  
Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22  
Quantidade: 30.000 (trinta mil)  
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução nº 17/21, 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, 24 de março de 2022.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**  
**MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Agente Fiduciário*