

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 7ª EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Emissora

celebrado com

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
na qualidade de Agente Fiduciário

Datado de 31 de maio de 2022

ÍNDICE

1.	DEFINIÇÕES	3
2.	REGISTROS E DECLARAÇÕES	43
3.	OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	43
4.	IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	46
5.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	58
8.	DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	78
9.	REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	84
10.	AGENTE FIDUCIÁRIO	87
11.	LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	95
12.	ASSEMBLEIA GERAL	97
13.	DESPESAS	100
14.	TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	105
15.	PUBLICIDADE	110
16.	FATORES DE RISCO	110
17.	DISPOSIÇÕES GERAIS	120
18.	NOTIFICAÇÕES	122
19.	FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....	123
	ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI.....	126
	ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA.....	141
	ANEXO III – DESCRIÇÃO DAS CCI.....	142
	ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA.....	163
	ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER	165
	ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE	166
	ANEXO VII – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	167
	ANEXO VIII – CRONOGRAMA INDICATIVO	188
	ANEXO IX – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL	191
	ANEXO X – EMPREENDIMENTOS ALVO	192

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 7ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35300157648 perante a JUCESP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora", "Securitizadora" ou "Coordenador Líder"); e

E, na qualidade de agente fiduciário, nos termos do artigo 25, inciso III, da Medida Provisória nº 1.103 e da Resolução CVM nº 17,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes", ou, individual e indistintamente, "Parte")

Firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*, que prevê a emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, nos termos da Lei 9.514, da Medida Provisória nº 1.103, da Lei 10.931 e da Resolução CVM 60, de acordo com as cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES

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

"Ações Oneradas"

A totalidade das ações de emissão da Devedora, de titularidade das Fiadoras, **(i)** representativas, na presente data, de 100% (cem por cento) do capital social total e votante da Devedora e que, a partir da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, forem adquiridas, subscritas e/ou atribuídas às Fiadoras e/ou a qualquer terceiro, sob qualquer forma ou qualquer título; e **(ii)** a totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiadoras em razão dos seguintes

eventos envolvendo a Devedora, desde que autorizados nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e/ou da Escritura de Emissão: **(a)** cisão, fusão, incorporação e incorporação de ações; **(b)** qualquer outra forma de reorganização societária; **(c)** qualquer combinação de negócios, conforme definida na Deliberação CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011; e **(d)** desdobramento, grupamento e/ou bonificação de ações, a serem alienadas fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para garantir as Obrigações Garantidas;

“AGE da Devedora”

A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora realizada em 31 de maio de 2022, na qual foram deliberadas e aprovadas **(i)** a Emissão das Debêntures, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** a Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(iii)** a constituição das Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia; e **(iv)** a autorização à Diretoria da Emissora para praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações consubstanciadas na Escritura de Emissão, incluindo a celebração dos Documentos da Operação, cuja ata foi devidamente formalizada e está em fase de registro perante a JUCESP;

“Agente Fiduciário”

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103 e da Resolução CVM 17;

“Alienação Fiduciária de Ações”

A alienação fiduciária a ser constituída pelas Fiadoras, sobre 100% (cem por cento) das Ações Oneradas, o que inclui os respectivos rendimentos, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil;

<u>“Alterações Permitidas”</u>	Tem o significado atribuído à expressão no inciso (xxiii) da Cláusula 7.1.1 da Escritura;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária facultativa das Debêntures, a ser realizada nas hipóteses descritas na Escritura e na Cláusula 4.10.9 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI”</u>	A amortização extraordinária facultativa dos CRI em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures”</u>	A amortização extraordinária obrigatória das Debêntures, a ser realizada através da totalidade do Fluxo de Caixa Disponível e em decorrência dos eventos descritos na Escritura e da Cláusula 4.10.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”</u>	A amortização extraordinária obrigatória dos CRI em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures;
<u>“Amortização Programada das Debêntures”</u>	A amortização mensal das Debêntures, a ser realizada nas datas e com base nos percentuais de amortização previstos no Fluxo de Pagamentos das Debêntures previsto no Anexo IX à Escritura;
<u>“Amortização Programada dos CRI”</u>	A amortização mensal dos CRI, a ser realizada nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização;
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u>	Qualquer assembleia geral de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização;
<u>“Assembleia Geral de Titulares de Debêntures”</u>	Qualquer assembleia geral de titulares de Debêntures, convocada e instalada nos termos da Escritura de Emissão;

<u>“B3”</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Balcão B3, companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-010, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.346.601/0001-25, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“BACEN”</u>	O Banco Central do Brasil;
<u>“Banco Liquidante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Boletim de Subscrição das Debêntures”</u>	O boletim de subscrição das Debêntures formalizado conforme modelo constante no Anexo VII à Escritura de Emissão;
<u>“Boletim de Subscrição dos CRI”</u>	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
<u>“CAPEX”</u>	O montante total a ser despendido com investimentos de capital necessários para o desenvolvimento e a implantação dos Empreendimentos Alvo, incluindo obras civis, montagem eletromecânica e comissionamento, de forma que os Empreendimentos Alvo estejam aptos para funcionamento e em boa condição de funcionamento, conforme classificado na rubrica de ‘adições de imobilizado’ nas demonstrações financeiras da Devedora;
<u>“CCI”</u>	A CCI nº 1, a CCI nº 2 e a CCI nº 3, quando referidas em conjunto;
<u>“CCI nº 1”</u>	A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 01, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários da Primeira Série,

emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;

“CCI nº 2”

A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 02, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários da Segunda Série, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;

“CCI nº 3”

A Cédula de Crédito Imobiliário integral nº 03, sem garantia real, em série única, sob a forma escritural, representativa dos Créditos Imobiliários da Terceira Série, emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI;

“Cessão Fiduciária de Direitos”

A cessão fiduciária dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos;

“CFC”

O Conselho Federal de Contabilidade;

“CNPJ/ME”

O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“CPC”

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis;

“Código Anbima”

É o “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor na data deste Termo de Securitização;

“COFINS”

A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;

“Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo”

Significa, cumulativamente, conforme atestado pela Emissora mediante o recebimento, de forma satisfatória, da notificação de que trata a Cláusula 3.9.11 da Escritura: **(i)** a manutenção das condições da Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; **(ii)** a geração de energia, por todos os Empreendimentos Alvo, ao longo dos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à apuração, consistente com o previsto no Anexo XV da Escritura para o respectivo ano; **(iii)** ICSD, conforme apurado e calculado nos termos do inciso (xvi) da Cláusula 7.2.3, igual ou superior a 1,30 (um inteiro e três décimos); **(iv)** a adimplência de todos os Contratos dos Empreendimentos Alvo; e **(v)** não estar em

curso o descumprimento dos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado;

“Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo”

Significa, cumulativamente, conforme atestado pela Emissora mediante o recebimento, de forma satisfatória, da notificação de que trata a Cláusula 3.9.10 da Escritura: **(i)** a conclusão efetiva das obras civis e das instalações de todos dos Empreendimentos Alvo validada pelo Medidor de Obras; **(ii)** a obtenção de autorizações para despacho de energia de todos os Empreendimentos Alvo; **(iii)** emissão da Aceitação Provisória decorrente de todos os Contratos de Engenharia, conforme definido nos respectivos Contratos; **(iv)** emissão do Informe de Operabilidade dos Empreendimentos, conforme definido nos Contratos dos Empreendimentos Alvo; **(v)** pagamento, pelo Cliente, nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores a data em que for enviada pela Emissora a notificação de Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, de valor equivalente a 100% (cem por cento) dos recebíveis mensais previstos nos Contratos dos Empreendimentos Alvo; **(vi)** a adimplência de todos os Contratos dos Empreendimentos Alvo; e **(vii)** não estar em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento dos Contratos da Operação;

“Conta Arrecadadora”

Significa a conta corrente nº 15499-6, Agência 0910, de titularidade da Emissora, a ser aberta no Banco Itaú Unibanco S.A., pertencente ao Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente;

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 15498-8, Agência 0910, no Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, pertencente ao Patrimônio Separado, na qual a Emissora receberá e manterá os recursos pertencentes ao Patrimônio Separado;

“Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo”

Significa a conta corrente nº 78.352-7, Agência 0542, no Banco Itaú (0341), de titularidade da Devedora;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”

O “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia*”, celebrado entre a

Emissora, a Devedora, e as Fiadoras, em 31 de maio de 2022;

<u>“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos”</u>	O <i>“Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária em Garantia”</i> , celebrado entre a Emissora e a Devedora, em 31 de maio de 2022;
<u>“Contratos de Compra de Equipamentos”</u>	Tem o significado atribuído à expressão no inciso (iii) da Cláusula 5.5 deste Termo;
<u>“Contratos de Engenharia”</u>	Significa, em conjunto, os contratos celebrados entre a Devedora e os fornecedores, em relação a cada Empreendimento Alvo, tendo como objeto o fornecimento de atividades de engenharia, gestão e construção, bem como o desenvolvimento de projetos técnicos e todas as suas aprovações e licenciamentos aplicáveis, incluindo, sem limitação, a contratação de mão de obra, e a montagem e preparação para o início da operação dos Empreendimentos Alvo;
<u>“Contratos de EPC”</u>	Significa, os Contratos de Compra de Equipamentos e os Contratos de Engenharia, quando referidos em conjunto;
<u>“Contrato de Locação Brasília I”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil”</i> , celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Brasília I;
<u>“Contrato de Locação Brasília II”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil”</i> , celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Brasília II;
<u>“Contrato de Locação Brasília III”</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil”</i> , celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Brasília III;

<u>“Contrato de Locação Brasília IV”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Brasília IV, do Imóvel Brasília V e do Imóvel Brasília VI;
<u>“Contrato de Locação Independência I”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Independência I;
<u>“Contrato de Locação Independência II”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Independência II;
<u>“Contrato de Locação Independência III”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Independência III;
<u>“Contrato de Locação Independência XI”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Independência XI;
<u>“Contrato de Locação Mombaça I”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Mombaça I;
<u>“Contrato de Locação Mombaça II”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Mombaça II;

<u>“Contrato de Locação Mombaça III”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Mombaça III;
<u>“Contrato de Locação Mombaça IV”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Mombaça IV;
<u>“Contrato de Locação Pedra Branca I”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Pedra Branca I;
<u>“Contrato de Locação Pedra Branca II”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Pedra Branca II;
<u>“Contrato de Locação Pedra Branca III”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Pedra Branca III;
<u>“Contrato de Locação Vazante I”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Vazante I;
<u>“Contrato de Locação Vazante II”</u>	Significa o “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Coisa Imóvel regulado pelo Código Civil</i> ”, celebrado entre a Emissora, a Órigo e a EBES, em 17 de dezembro de 2021, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Imóvel Vazante II;

<u>“Contratos de Locação Brasília”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Locação Brasília I, o Contrato de Locação Brasília II, o Contrato de Locação Brasília III e o Contrato de Locação Brasília IV;
<u>“Contratos de Locação Independência”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Locação Independência I, o Contrato de Locação Independência II, o Contrato de Locação Independência III e o Contrato de Locação Independência XI;
<u>“Contratos de Locação Mombaça”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Locação <u>Mombaça</u> I, o Contrato de Locação <u>Mombaça</u> II, o Contrato de Locação <u>Mombaça</u> III e o Contrato de Locação <u>Mombaça</u> IV;
<u>“Contratos de Locação Pedra Branca”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Locação <u>Pedra Branca</u> I, o Contrato de Locação <u>Pedra Branca</u> II e o Contrato de Locação <u>Pedra Branca</u> III;
<u>“Contratos de Locação Vazante”</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Locação <u>Vazante</u> I e o Contrato de Locação <u>Vazante</u> II;
<u>“Contratos de Garantia”</u>	O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, quando referidos em conjunto;
<u>“Contratos dos Empreendimentos Alvo”</u>	Significa, em conjunto: (i) os Contratos dos Empreendimentos Brasília; (ii) os Contratos dos Empreendimentos Independência; (iii) os Contratos dos Empreendimentos Mombaça; (iv) os Contratos dos Empreendimentos Pedra Branca; e (v) os Contratos dos Empreendimentos Vazante;
<u>“Contratos do Empreendimento Brasília I”</u>	Significa, em conjunto: (i) o “ <i>Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE</i> ”; (ii) o “ <i>Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças</i> ”; (iii) o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças</i> ”; (iv) o Contrato de Locação Brasília I; e/ou (v) quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Brasília I, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento Brasília II”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Brasília II; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Brasília II, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento Brasília III”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Brasília III; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Brasília III, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento Brasília IV”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o “Contrato de Locação Brasília IV; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Brasília IV, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos dos
Empreendimentos
Independência”

Significa, em conjunto: **(i)** os Contratos do Empreendimento Independência I; **(ii)** os Contratos do Empreendimento Independência II; **(iii)** os Contratos do Empreendimento Independência III; e **(iii)** os Contratos do Empreendimento Independência XI;

“Contratos do
Empreendimento
Independência I”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Independência I; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Independência I, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento
Independência II”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Independência II; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Independência II, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento
Independência III”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Independência III; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Independência III, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do
Empreendimento
Independência XI”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Independência XI; e/ou **(v)** quaisquer contratos

que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Independência XI, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos dos Empreendimentos Mombaça”

Significa, em conjunto: **(i)** os Contratos do Empreendimento Mombaça I; **(ii)** os Contratos do Empreendimento Mombaça II; **(iii)** os Contratos do Empreendimento Mombaça III; e **(iv)** os Contratos do Empreendimento Mombaça IV;

“Contratos do Empreendimento Mombaça I”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Mombaça I; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Mombaça I, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Mombaça II”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Mombaça II; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Mombaça II, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Mombaça III”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Mombaça III; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol

Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Mombaça III, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Mombaça IV”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Mombaça IV; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Mombaça IV, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos dos Empreendimentos Pedra Branca”

Significa, em conjunto: **(i)** os Contratos do Empreendimento Pedra Branca I; **(ii)** os Contratos do Empreendimento Pedra Branca II; e **(iii)** os Contratos do Empreendimento Pedra Branca III;

“Contratos do Empreendimento Pedra Branca I”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Pedra Branca I; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Pedra Branca I, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Pedra Branca II”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Pedra Branca II; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Pedra Branca II, para

complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Pedra Branca III”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Pedra Branca III; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Pedra Branca III, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos dos Empreendimentos Vazante”

Significa, em conjunto: **(i)** os Contratos do Empreendimento Vazante I; e **(ii)** Contratos do Empreendimento Vazante II;

“Contratos do Empreendimento Vazante I”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o “Contrato de Locação Vazante I; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Vazante I, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

“Contratos do Empreendimento Vazante II”

Significa, em conjunto: **(i)** o “*Contrato Guarda Chuva de Sistema de Geração de Energia - SGE*”; **(ii)** o “*Contrato de Locação de Bens Móveis e Outras Avenças*”; **(iii)** o “*Contrato de Prestação de Serviços de Operação e Manutenção e Outras Avenças*”; **(iv)** o Contrato de Locação Vazante II; e/ou **(v)** quaisquer contratos que venham a ser celebrados pela Devedora e/ou pela FazSol Gestão, de um lado, e a Órigo e/ou a EBES de outro, no âmbito do Empreendimento Vazante II, para complementar e/ou substituir os contratos listados nos incisos (i) a (iv) acima;

<u>“Contratos Fundiários”</u>	Os contratos celebrados a título de aquisição, locação, usufruto, superfície, arrendamento, ou outra modalidade que autorize e regule o uso dos Imóveis Alvo, pela Devedora, por prazo superior à Data de Vencimento das Debêntures;
<u>“Contratos Imobiliários”</u>	Significa, em conjunto: (i) os Contratos de Locação Brasília; (ii) os Contratos de Locação Independência; (iii) os Contratos de Locação Mombaça; (iv) os Contratos de Locação Pedra Branca; e (v) os Contratos de Locação Vazante;
<u>“Controle”</u> e seus correlatos, <u>“Controlada”</u> e <u>“sob Controle comum”</u>	Têm o significado atribuído no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
<u>“Coordenador Líder”</u>	A própria Emissora, conforme autorizada pelo artigo 43 da Resolução CVM 60;
<u>“COPOM”</u>	O Comitê de Política Monetária;
<u>“Créditos Imobiliários”</u>	Os Créditos Imobiliários da Primeira Série, os Créditos Imobiliários da Segunda Série e os Créditos Imobiliários da Terceira Série, quando referidos em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários da Primeira Série”</u>	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série e representados pela CCI nº 1, com valor de principal de até R\$ 49.140.000,00 (quarenta e nove milhões cento e quarenta mil reais), na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Debêntures da Primeira Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora com relação às Debêntures da Primeira Série, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura;

“Créditos Imobiliários Segunda Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série e representados pela CCI nº 2, com valor de principal de até R\$ 45.590.000,00 (quarenta e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais), na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: **(i)** dos créditos oriundos das Debêntures da Segunda Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura; bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora com relação às Debêntures da Segunda Série, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura;

“Créditos Imobiliários Terceira Série”

Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Terceira Série e representados pela CCI nº 3, com valor de principal de até R\$ 17.270.000,00 (dezessete milhões duzentos e setenta mil reais), na Data da Emissão, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Emissora a totalidade: **(i)** dos créditos oriundos das Debêntures da Terceira Série, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na Escritura; bem como **(ii)** de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora com relação às Debêntures da Terceira Série, ou titulados pela Emissora, por força da Escritura, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Juros Remuneratórios, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, Seguros, Despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura;

“Cliente” ou “Órigo”

Significa a **COOPERATIVA ÓRIGO GERAÇÃO DISTRIBUÍDA**, pessoa jurídica com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Espírito Santo, nº 616, 10º andar, Centro, CEP 30160-920, inscrita no CNPJ/MF sob o nº36.402.848/0001-94;

“CRI”

Os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando referidos em conjunto;

<u>“CRI 1ª Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Primeira Série representados pela CCI nº 1, nos termos dos artigos 19 a 23 da Medida Provisória nº 1.103;
<u>“CRI 2ª Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª série da 7ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Segunda Série representados pela CCI nº 2, nos termos dos artigos 19 a 23 da Medida Provisória nº 1.103;
<u>“CRI 3ª Série”</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª série da 7ª emissão da Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários Terceira Série representados pela CCI nº 3, nos termos dos artigos 19 a 23 da Medida Provisória nº 1.103;
<u>“CRI em Circulação”</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos: (i) aqueles que a Emissora ou a Devedora eventualmente possuam em tesouraria; e (ii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, coligadas, Controladas, direta ou indiretamente, empresas sob Controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
<u>“Cronograma Indicativo”</u>	O cronograma indicativo da destinação dos Recursos Líquidos, constante do <u>Anexo VIII</u> ao presente Termo de Securitização e do Anexo II à Escritura de Emissão;
<u>“CSLL”</u>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Data de Aniversário”</u>	Significa toda a data em que houver pagamento de Juros Remuneratórios, conforme prevista no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização;
<u>“Data de Emissão”</u>	A data de emissão dos CRI, conforme estipulada na Cláusula 4.19 do presente Termo de Securitização;

<u>“Data de Emissão das Debêntures”</u>	Significa a data de emissão das Debêntures, qual seja, 31 de maio de 2022;
<u>“Data de Integralização”</u>	Qualquer data em que houver a integralização dos CRI;
<u>“Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI”</u>	Cada data de pagamento de Juros Remuneratórios prevista no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Securitização;
<u>“Data de Retenção”</u>	Significa, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis contados da data do próximo pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures e/ou Amortização Programada, conforme o caso, a data em que cada Parcela Retida deverá estar integralmente constituída;
<u>“Data de Vencimento”</u>	(i) 24 de junho de 2037 para os CRI 1ª Série; (ii) 24 de junho de 2037 para os CRI 2ª Série; e (iii) 24 de junho de 2037 para os CRI 3ª Série, ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures;
<u>“Data de Vencimento das Debêntures”</u>	(i) 22 de junho de 2037 para as Debêntures da Primeira Série; (ii) 22 de junho de 2037 para as Debêntures da Segunda Série; e (iii) 22 de junho de 2037 para as Debêntures da Terceira Série, ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures;
<u>“Debêntures”</u>	As Debêntures da Primeira Série, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira Série, quando referidas em conjunto;
<u>“Debêntures da Primeira Série”</u>	As 49.140 (quarenta e nove mil cento e quarenta) debêntures, referentes à Primeira Série da primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>“Debêntures da Segunda Série”</u>	As 45.590 (quarenta e cinco mil quinhentos e noventa) debêntures, referentes à Segunda Série da primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;

<u>“Debêntures da Terceira Série”</u>	As 17.270 (dezessete mil duzentos e setenta) debêntures, referentes à Terceira Série da primeira emissão de debêntures da Devedora, emitidas pela Devedora por meio da Escritura, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional;
<u>“Debêntures em Circulação”</u>	Todas as Debêntures subscritas e integralizadas, pela Emissora e não resgatadas, de acordo com as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;
<u>“Despesas”</u>	Os custos incorridos e/ou relacionados com a Oferta Restrita ou com a estruturação, emissão, registro e execução das Debêntures, das Garantias, incluindo, sem limitação, às despesas descritas na Cláusula 13 deste Termo de Securitização, assim como publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Fiduciário, do Escriturador, do Banco Liquidante, de assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Debêntures ou às Garantias, inclusive as correspondentes cobrança e excussão (judicial e/ou extrajudicial);
<u>“Devedora”</u>	A FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS UFV 04 S.A. , companhia fechada, com sede na Quadra CLN 202, Bloco B, nº 13, sala 205 - parte B, Asa Norte, Brasília, no Distrito Federal, CEP 70.832-525, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.256.714/0001-40, com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 532.022.684-74 perante a JUCIS DF;
<u>“Dia Útil”</u>	Significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Significa a possibilidade de conclusão da Oferta Restrita mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, na forma do artigo 30 da Instrução CVM 400, desde que haja a colocação de CRI equivalente ao Montante Mínimo;
<u>“Direitos Cedidos Fiduciariamente”</u>	Significam todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios,

encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Devedora em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo; os quais serão creditados na Conta Arrecadadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, incluindo, mas não se limitando, a todos os frutos, rendimentos e aplicações;

“Documentos Comprobatórios”

As cópias dos contratos, notas fiscais, acompanhadas dos respectivos demonstrativos gerenciais (inclusive em arquivos no formato “XML”) que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos pelo Agente Fiduciário;

“Documentos da Operação”

Os seguintes documentos, quando mencionados em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** os Contratos de Garantia; **(iv)** os Contratos dos Empreendimentos Alvo; **(v)** este Termo de Securitização; **(vi)** o Boletim de Subscrição dos CRI; **(vii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; e **(viii)** os demais instrumentos e/ou respectivos aditamentos celebrados no âmbito da Emissão das Debêntures, da Emissão e da Oferta Restrita;

“EBES”

Significa a **EBES SISTEMAS DE ENERGIA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.194.903/0001-30, com sede na Rua Conceição, nº 233, sala 404, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, CEP 13.010-050, administradora do Cliente;

“Efeito Adverso Relevante”

Significa, em conjunto, **(i)** qualquer efeito adverso relevante na situação financeira, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Devedora e/ou das Fiadoras; e/ou **(ii)** qualquer efeito adverso na capacidade da Emissora e/ou das Fiadoras de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura e/ou dos Documentos da Operação;

<u>“Emissão”</u>	A presente 7ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora da 1ª, 2ª e 3ª séries;
<u>“Emissão das Debêntures”</u>	A 1ª (primeira) emissão de Debêntures Não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, nos termos da Escritura;
<u>“Emissora”</u> <u>“Securitizadora”</u>	ou Tem seu significado atribuído no preâmbulo deste instrumento;
<u>“Empreendimentos-Alvo”</u>	Significa, em conjunto: (i) os Empreendimentos Brasília; (ii) os Empreendimentos Independência; (iii) os Empreendimentos Mombaça; (iv) os Empreendimentos Pedra Branca; e (v) os Empreendimentos Vazante; a serem financiados e desenvolvidos com os Recursos Líquidos;
<u>“Empreendimentos Brasília”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Empreendimento Brasília I; (ii) o Empreendimento Brasília II; (iii) o Empreendimento Brasília III; e (iv) o Empreendimento Brasília IV;
<u>“Empreendimento Brasília I”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Brasília I, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Neoenergia Brasília no Distrito Federal, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Brasília II”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Brasília II, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Neoenergia Brasília no Distrito Federal, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Brasília III”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Brasília III, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Neoenergia Brasília no Distrito Federal, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

<u>“Empreendimento Brasília IV”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Brasília IV, no Imóvel Brasília V e no Imóvel Brasília VI para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Neoenergia Brasília no Distrito Federal, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimentos Independência”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Empreendimento Independência I; (ii) o Empreendimento Independência II; (iii) o Empreendimento Independência III; e (iv) o Empreendimento Independência XI;
<u>“Empreendimento Independência I”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Independência I, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Independência II”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Independência II, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Independência III”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Independência III, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Independência XI”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Independência XI, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

<u>“Empreendimentos Mombaça”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Empreendimento Mombaça I; (ii) o Empreendimento Mombaça II; (iii) o Empreendimento Mombaça III; e (iv) o Empreendimento Mombaça IV;
<u>“Empreendimento Mombaça I”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Mombaça I, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Mombaça II”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Mombaça II, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Mombaça III”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Mombaça III, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimento Mombaça IV”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Mombaça IV, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;
<u>“Empreendimentos Pedra Branca”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Empreendimento Pedra Branca I; (ii) o Empreendimento Pedra Branca II; e (iii) o Empreendimento Pedra Branca III;
<u>“Empreendimento Pedra Branca I”</u>	Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Pedra Branca I, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão

da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Pedra Branca II”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Pedra Branca II, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei nº 14.300/22 e da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Pedra Branca III”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Pedra Branca III, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Enel Distribuição no estado do Ceará, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimentos Vazante”

Significa, em conjunto: **(i)** o Empreendimento Vazante I; e **(ii)** o Empreendimento Vazante II;

“Empreendimento Vazante I”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Vazante I, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG - no estado de Minas Gerais, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

“Empreendimento Vazante II”

Significa o projeto de geração de energia elétrica a partir de fonte solar fotovoltaica, a ser desenvolvido pela Devedora no Imóvel Vazante II, para atendimento a unidades consumidoras da Órigo na região de concessão da Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG - no estado de Minas Gerais, nos termos da Lei 14.300 e da regulamentação da ANEEL;

“Energização”

Significa a obtenção, pela Devedora, das respectivas autorizações para **(i)** despacho de energia dos Empreendimentos Alvo; e **(ii)** a entrada em operação comercial dos Empreendimentos Alvo e início da cobrança dos Contratos dos Empreendimentos Alvo. A Energização

de todos os Empreendimentos Alvo deverá ocorrer, no máximo, até o encerramento do Período de Completion, prorrogável por mais 06 (seis) meses, a depender do aceite das novas condições pela Órigo, e desde que não haja a aplicação de penalidades à Emissora;

“Equity Upfront”

Recursos livres: **(a) (i)** a serem aportados pelas Fiadoras na Devedora, sob a forma de integralização de suas ações, para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo; e/ou **(ii)** já aportados na Devedora e/ou pelas Fiadoras, sob a forma de integralização de suas ações, para desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, conforme comprovadamente demonstrado pela Devedora, à satisfação da Emissora; e **(b)** em qualquer caso, os recursos que não tiverem sido utilizados nos Empreendimentos Alvo serão depositados na Conta Centralizadora, ou para ela transferidas, para que sejam destinados, pela Emissora, para o Fundo de Obras;

“Escritura de Emissão de CCI”

O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Emissora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora;

“Escritura de Emissão” ou “Escritura”

O *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da FazSol Energias Renováveis UFV 04 S.A.”*, celebrado pela Emissora, pelas Fiadoras e pela Devedora;

“Escriturador”

A **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, na qualidade de representante de responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Estudo Solar”

Estudos de recurso solar e projeção de despacho e energia dos Empreendimentos Alvo, consistentes com os

Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme elaborados pela Devedora;

<u>“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”</u>	Os Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, quando referidos em conjunto;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”</u>	Os eventos que ensejarão o vencimento antecipado automático de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura de Emissão, conforme previstos na Cláusula 6.1.2 da Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 7.2.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”</u>	Os eventos cuja ocorrência acarreta na necessidade de convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI onde será deliberado, a critério dos Titulares dos CRI, sobre a possibilidade de proceder com o vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora assumidas no âmbito da Escritura, conforme previstos na Cláusula 6.1.3 da Escritura e indicados na Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“FAPI”</u>	O Fundo de Aposentadoria Programada Individual;
<u>“Fazsol Gestão”</u>	Significa a FAZSOL GESTÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 35.317.168/0001-00, com sede em Q CLN 202 Bloco B, Sala 205 Parte A, na cidade de Brasília, Distrito Federal, CEP: 70.832-525;
<u>“Fiadoras”</u>	A Shizen Energia e a Argos Energia, quando referidas em conjunto;
<u>“Fiança”</u>	A garantia fidejussória de fiança, outorgada pelas Fiadoras, nos termos da Cláusula 4.8.1 da Escritura, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
<u>“Fundo de Despesas”</u>	O fundo a ser constituído no montante inicial correspondente ao Valor Total do Fundo de Despesas, com recursos retidos dos Recursos Líquidos, para fins de pagamento das Despesas;

<u>“Fundo de Obras”</u>	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 4.10 da Escritura, por meio do montante correspondente ao Valor do Fundo de Obras, com recursos retidos dos Recursos Líquidos;
<u>“Fundo de O&M”</u>	O fundo a ser constituído na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 4.16 da Escritura, por meio do montante correspondente ao Valor Total do Fundo de O&M, com recursos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, para fins de cobertura de eventuais custos adicionais de operação e manutenção dos Equipamentos, conforme não previstos nos Estudos Solares e apontados pelo Medidor de Obras;
<u>“Fundo de Reserva”</u>	O fundo a ser constituído pela Emissora na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada durante o Período de Completion;
<u>“Garantias”</u>	A Fiança, a Cessão Fiduciária de Direitos e a Alienação Fiduciária de Ações, quando em conjunto;
<u>“ICSD”</u>	O Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida;
<u>“ICSD Mínimo”</u>	Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida mínimo de 1,20 (um inteiro e vinte décimos), calculado de acordo com a fórmula prevista no inciso (xvi) da Cláusula 7.2.3 abaixo;
<u>“Imóveis Alvo”</u>	Significa (i) os Imóveis Brasília; (ii) os Imóveis Independência; (iii) os Imóveis Mombaça; (iv) os Imóveis Pedra Branca; e (v) os Imóveis Vazante; quando referidos em conjunto;
<u>“Imóveis Brasília”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Imóvel Brasília I; (ii) o Imóvel Brasília II; (iii) o Imóvel Brasília III; (iv) o Imóvel Brasília IV; (v) o Imóvel Brasília V; e (vi) o Imóvel Brasília VI;
<u>“Imóveis Independência”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Imóvel Independência I; (ii) o Imóvel Independência II; (iii) o Imóvel Independência III; e (iv) o Imóvel Independência XI;

<u>“Imóveis Mombaça”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Imóvel Mombaça I; (ii) o Imóvel Mombaça II; (iii) o Imóvel Mombaça III; e (iv) o Imóvel Mombaça IV;
<u>“Imóveis Pedra Branca”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Imóvel Pedra Branca I; (ii) o Imóvel Pedra Branca II; e (iii) o Imóvel Pedra Branca III;
<u>“Imóveis Vazante”</u>	Significa, em conjunto: (i) o Imóvel Vazante I; e (ii) o Imóvel Vazante II;
<u>“Imóvel Brasília I”</u>	Área de 6 hectares localizada na CA São José, Km nº 02, Chácara 145, Zona Rural Leste, CEP: 73.499-899, na região administrativa de Planaltina (DF). Matrícula nº R-1/105.732 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF);
<u>“Imóvel Brasília II”</u>	Área de 6,5 hectares localizada na CA São José, Fazenda Retiro Olhos D’Água (Sítio Pequizeiro, às margens da Rodovia DF 100), Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF). Matrícula nº 99908 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF);
<u>“Imóvel Brasília III”</u>	Área de 6 hectares localizada na Fazenda São José, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF). Matrículas nº 66.525 e 49.957 do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício do Distrito Federal;
<u>“Imóvel Brasília IV”</u>	Área de 6 hectares localizada na Fazenda Retiro Olhos D’Água I, DF 100, KM nº 16,55 à direita, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF). Matrícula nº R-1/105.732 do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF);
<u>“Imóvel Brasília V”</u>	Área de 5 hectares localizada na Chácara 04, NR Capão Seco, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000. Matrículas nº 139; 162; 77; 163 e 54 do 1º Ofício de Imóveis do Distrito Federal;
<u>“Imóvel Brasília VI”</u>	Área de 6,50 hectares localizada na Fazenda Vargem Grande, na Rodovia DF nº 270, KM nº 4, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000, na Cidade de Brasília, Distrito Federal. Matrículas nº

R.1/55.443, R.1/55.446 e R.1/55.447 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal;

“Imóvel Independência I”

Área de 4,9796 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará. Matrícula nº 1.284 do 3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência;

“Imóvel Independência II”

Área de 5,1732 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará. Matrícula nº 1.285 do 3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência;

“Imóvel Independência III”

Área de 4,2044 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará. Matrícula nº 1.286 do 3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência;

“Imóvel Independência XI”

Área de 4,075 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará. Matrícula nº 1.287 do 3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência;

“Imóvel Mombaça I”

Área de 5,5887 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará. Matrícula nº 4.766 do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça;

“Imóvel Mombaça II”

Área de 6,0206 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará. Matrícula nº 4.767 do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça;

“Imóvel Mombaça III”

Área de 4,4465 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará. Matrícula nº 4.769 do 1º

Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça;

“Imóvel Mombaça IV”

Área de 4,6847 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará. Matrícula nº 4.768 do 1º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça;

“Imóvel Pedra Branca I”

Área de 4,2343 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará. Matrícula nº 4.527 do 2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca;

“Imóvel Pedra Branca II”

Área de 5,3613 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará. Matrícula nº 4.528 do 2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca;

“Imóvel Pedra Branca III”

Área de 5,2481 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará. Matrícula nº 4.529 do 2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca;

“Imóvel Vazante I”

Área de 9,83 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroço, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais. Matrícula nº 15.122 do 1º Tabelionato de Notas de Vazante;

“Imóvel Vazante II”

Área de 10,72 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroço, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais. Matrícula nº 15.123 do 1º Tabelionato de Notas de Vazante;

“IOF/Câmbio”

O Imposto sobre Operações de Câmbio;

“IOF/Títulos”

O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;

<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
<u>“Instrução CVM 476”</u>	A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM 480”</u>	A Instrução CVM nº 480, 7 de dezembro de 2009, conforme alterada;
<u>“Investidores”</u> ou <u>“Titulares de CRI”</u>	Os investidores que vierem a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI;
<u>“Investidores Profissionais”</u>	Significa os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Investimentos Permitidos”</u>	Significa (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos pelo Banco Liquidante; (ii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos pós fixados e indexados à Taxa SELIC, de emissão do Governo Federal do Brasil, com liquidez diária; e/ou (iii) títulos públicos federais, com liquidez diária;
<u>“IRPJ”</u>	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
<u>“IRRF”</u>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<u>“ISS”</u>	O Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
<u>“JUCESP”</u>	A Junta Comercial do Estado de São Paulo;
<u>“JUCIS DF”</u>	A Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal;
<u>“Juros Remuneratórios”</u>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula 6.1 abaixo;

<u>“Juros Remuneratórios das Debêntures”</u>	As seguintes taxas devidas como forma de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, exceto na hipótese da Cláusula 4.4.1.1 da Escritura conforme a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei de Lavagem de Dinheiro”</u>	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;
<u>“Lei 6.385”</u>	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei 9.514”</u>	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
<u>“Lei 10.931”</u>	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
<u>“Lei 12.529”</u>	A Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada;
<u>“Lei 14.300”</u>	A Lei nº 14.300, de 6 de janeiro de 2022;
<u>“Leis Anticorrupção”</u>	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada; Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, conforme alterado, a <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act</i> de 1977 e a <i>UK Bribery Act</i> de 2010, quando referidas em conjunto;
<u>“Licenças Ambientais”</u>	Significa, em conjunto: (i) a <i>Licença Ambiental Simplificada por Autodeclaração</i> , conforme aplicável para os Empreendimentos Mombaça e os Empreendimentos Pedra Branca; (ii) a <i>Licença Ambiental por Adesão e</i>

Compromisso, conforme aplicável para os Empreendimentos Independência; e **(iii)** a *Certidão de Dispensa de Licenciamento Ambiental*, conforme aplicável para os Empreendimentos Vazante;

“Medidor de Obras”

Significa o Grupo Energia - Engenharia, Consultoria, Gerenciamento e Operação e Manutenção de Usinas Ltda., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.080.298/0001-36, empresa de engenharia especializada contratada por meio dos recursos do Patrimônio Separado para verificar da evolução físico-financeira das Obras e elaborar o Relatório de Medição;

“Medida Provisória nº 1.103”

Significa a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;

“Montante Mínimo”

Tem o seu significado previsto na Cláusula 4.5 deste Termo de Securitização;

“MDA”

O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Obrigações Garantidas”

As obrigações, principais e acessórias, da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, incluindo: **(i)** o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios e dos Encargos Moratórios, se for o caso, devidos pela Emissora nos termos da Escritura; **(ii)** a totalidade dos acessórios e do principal, incluindo a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI e demais Despesas por este realizadas na execução da sua função, bem como todo e qualquer custo ou despesa, inclusive com honorários advocatícios contratados em padrões de mercado, comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Debenturista em decorrência de processos, procedimentos, outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures e da Escritura; e **(iii)** os custos em geral e para registro, despesas judiciais para fins da excussão, tributos e encargos, taxas decorrentes e demais encargos dos Documentos da Operação;

“Oferta Restrita”

A oferta pública dos CRI, distribuída com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Coordenador Líder;

“Ônus”

Significa a hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;

“Parcela Retida”

Significa a parcela dos recursos decorrentes dos Direitos Cedidos Fiduciariamente a ser retida na Conta Centralizadora conforme a ordem e os procedimentos previstos na Cláusula 4.12.12 da Escritura;

“Partes Relacionadas”

Significa qualquer administrador ou representante das seguintes pessoas: **(i)** Devedora; **(ii)** Fiadoras; **(iii)** qualquer Controladora; **(iv)** qualquer Controlada; **(v)** qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora e/ou Fiadoras; e **(vi)** qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle comum da Devedora e/ou das Fiadoras;

“Patrimônio Separado”

O patrimônio único constituído pela Emissora, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, composto: **(i)** pelos Créditos Imobiliários; **(ii)** pelas Garantias; **(iii)** pelo Fundo de Reserva; **(iv)** pelo Fundo de Obras; **(v)** pelo Fundo de Despesas; **(vi)** pelo Fundo de O&M; e **(vii)** pelos recursos mantidos na Conta Centralizadora e na Conta Arrecadadora;

“Período de Completion”

O período de 18 (dezoito) meses contados a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série;

“Período de Capitalização”

O intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Aniversário

correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;

<u>“Período de Capitalização Fundo de O&M”</u>	Significa o intervalo de tempo que se inicia com a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, e termina em 31 de março de 2025;
<u>“PIS”</u>	A Contribuição ao Programa de Integração Social;
<u>“Preço de Integralização”</u>	O preço de integralização dos CRI para cada Data de Integralização, conforme previsto na Cláusula 5.3 abaixo;
<u>“Primeira Data de Integralização”</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade de CRI;
<u>“Primeira Data de Integralização das Debêntures”</u>	A primeira data em que ocorrer a integralização de qualquer quantidade das Debêntures de qualquer uma das séries;
<u>“Prêmio de Antecipação”</u>	Os recursos a serem pagos pela Devedora, a título de prêmio, em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, conforme as porcentagens e as bases de cálculo definidas na Cláusula 5.1.2 da Escritura;
<u>“Recursos Líquidos”</u>	Os recursos captados com a Oferta Restrita, deduzidos das Despesas Flat;
<u>“Reestruturação”</u>	A alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou <i>covenants</i> operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos Documentos da Operação; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente Resgate Antecipado dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre: (i) os Créditos Imobiliários; (ii) as Garantias; e (iii) os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 24

da Medida Provisória nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Relatório Semestral”

O relatório, na forma do Anexo IX do presente Termo de Securitização e do Anexo III à Escritura de Emissão, a ser entregue pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização das Debêntures, para prestar contas da destinação de recursos descrita na Cláusula 5.4 abaixo, juntamente com: **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada de seu estatuto social; **(ii)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; **(iii)** cópia dos Relatórios de Medição anteriores; e **(iv)** cópia do Cronograma Indicativo de cada Empreendimento Alvo;

“Relatórios Periódicos”

Relatórios trimestrais de desempenho operacional e financeiro da Emissora dos Empreendimentos Alvo, que prevejam, no mínimo, o conteúdo previsto no Anexo XII da Escritura;

“Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”

O resgate total das Debêntures, a ser realizado a qualquer momento, nos termos da Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão e da Cláusula 7.1.1 deste Termo de Securitização;

“Resolução CVM nº 17”

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

“Resolução CVM nº 30”

A Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM nº 44”

A Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM nº 60”

A Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“Seguradoras”

Significa as seguintes seguradoras: Bradesco Seguros, SulAmerica, BB Mapfre, Porto Seguro, Caixa Seguros, Tokio Marine, Zurich, Allianz, Liberty, HDI, Itaú, Sampo, Chubb, Axa, Swiss Re, AIG Seguros, Fairfax, Berkley, Mitsui

	Seguradora, Euler Hermes, Munich RE e/ou outras seguradoras a serem definidas de comum acordo entre as Partes;
<u>“Seguros”</u>	Significa os Seguros de Terceiros e os Seguros Próprios, conforme listados no Anexo XI da Escritura;
<u>“Seguros de Terceiros”</u>	Significa as apólices de seguro e os seguros aplicáveis aos Empreendimentos Alvo, conforme listados no Anexo XI da Escritura, cuja responsabilidade pela contratação não seja atribuível à Devedora;
<u>“Seguros Próprios”</u>	Significa as apólices de seguro e os seguros aplicáveis aos Empreendimentos Alvo, conforme listados no Anexo XI da Escritura, cuja responsabilidade pela contratação seja atribuível à Devedora;
<u>“STF”</u>	O Supremo Tribunal Federal da República Federativa do Brasil;
<u>“Taxa de Administração”</u>	A remuneração a ser paga à Emissora, pela administração do Patrimônio Separado, conforme detalhado na Cláusula 9.2 abaixo;
<u>“Taxa SELIC”</u>	Taxa básica de juros fixada pelo COPOM;
<u>“Taxa Substitutiva”</u>	O novo parâmetro de cálculo da Atualização Monetária que melhor reflita as condições do mercado e operações similares vigentes à época, a ser definido pelos Titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, na hipótese prevista na Cláusula 4.9.1 abaixo;
<u>“Termo de Securitização”</u>	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> , celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário;
<u>“Tributos”</u>	Significa o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, a Contribuição

ao Programa de Integração Social – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, o Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre as remunerações dos prestadores e serviço previstas neste Termo de Securitização, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

“Valor Adicional do Fundo de Reserva Segunda Série”

O valor correspondente à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada das Debêntures da Segunda Série durante o Período de Completion, correspondente ao montante de R\$ 4.850.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta mil reais);

“Valor Adicional do Fundo de Reserva Terceira Série”

O valor correspondente à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada das Debêntures da Terceira Série durante o Período de Completion, correspondente ao montante de R\$ 7.350.000,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta mil reais);

“Valor do Fundo de Obras”

O valor de R\$ 51.714.944,35 (cinquenta e um milhões, setecentos e quatorze mil, novecentos e quarenta e quatro reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão das Debêntures;

“Valor Inicial do Fundo de Reserva”

O valor correspondente à soma dos valores projetados para os Juros Remuneratórios e a Amortização Programada das Debêntures da Primeira Série durante o Período de Completion, correspondente ao montante de R\$ 1.890.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa mil reais);

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

O valor mínimo do Fundo de Despesas, que deverá corresponder ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser atualizado anualmente pelo IPCA;

“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”

O Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pós-Completion e o Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pré-Completion, quando referidos em conjunto ou individual e indistintamente;

<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pós-Completion”</u>	Após o Período de Completion, o valor correspondente às 3 (três) próximas parcelas vincendas de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios das Debêntures;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pré-Completion”</u>	Durante o Período de Completion, o valor correspondente à próxima parcela vincenda de Amortização Programada e de Juros Remuneratórios das Debêntures;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	O valor nominal unitário dos CRI, qual seja, o valor estipulado na Cláusula 4.6 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Tem o seu significado na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures”</u>	Significa o Valor Nominal Unitário das Debêntures acrescido da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
<u>“Valor Nominal Unitário das Debêntures”</u>	Significa o valor nominal unitário das Debêntures de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	O valor global da Emissão na Data de Emissão, qual seja o valor estipulado na Cláusula 4.4 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Total do Fundo de Despesas”</u>	R\$ 100.000,00 (cem mil reais), na Data de Emissão;
<u>“Valor Total do Fundo de O&M”</u>	R\$ 378.500,00 (trezentos e setenta e oito mil e quinhentos reais), ao final do Período de Captação Fundo de O&M.

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

1.3. *Autorização.* A Emissão foi autorizada em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 3 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

2. REGISTROS E DECLARAÇÕES

2.1. *Registro do Termo de Securitização.* Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, que assinará a declaração constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

2.2. *Dispensa automática de registro na CVM e na ANBIMA.* Os CRI serão ofertados publicamente com esforços restritos de distribuição e dispensa do registro da Oferta Restrita na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. A Oferta Restrita, por se realizar no âmbito da Instrução CVM 476 e sem a utilização de prospecto, deverá ser registrada perante a ANBIMA exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do inciso I, caput, e do parágrafo único, ambos do artigo 4º do Código ANBIMA.

2.3. *Depósito para distribuição, negociação e custódia eletrônica.* Os CRI serão depositados para: **(i)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. *Os Créditos Imobiliários.* Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cujas *características* se encontram descritas no Anexo III ao presente Termo de Securitização, são oriundos das Debêntures e terão valor total de até R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), na Data de Emissão, sendo até: **(i)** R\$ 49.140.000,00 (quarenta e nove milhões cento e quarenta mil reais) no âmbito da Primeira Série; **(ii)** R\$ 45.590.000,00 (quarenta e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais) no âmbito da Segunda Série; e **(iii)** R\$ 17.270.000,00 (dezessete milhões duzentos e setenta mil reais) no âmbito da Terceira Série.

3.1.1. As CCI foram emitidas sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei 10.931, e devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.1.2. Os Recursos Líquidos deverão ser integralmente utilizados, pela Devedora, para financiamento do desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos previstos na Escritura de Emissão e indicados na Cláusula 5.4 abaixo.

3.2. *Vinculação dos Créditos Imobiliários.* A Emissora realiza, neste ato, em caráter

irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, à Emissão.

3.3. *Origem dos Créditos Imobiliários.* As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.

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

3.4. *Constituição do Fundo de Reserva.* A Emissora deverá constituir, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Reserva na Conta Centralizadora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura.

3.4.1. Eventual saldo disponível no Fundo de Reserva na Data de Vencimento das Debêntures, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes dos Investimentos Permitidos, deverá ser transferido pela Emissora à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

3.4.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integram o Fundo de Reserva.

3.4.3. Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva deverá corresponder: **(i)** durante o Período de Completion: **(a)** inicialmente, ao Valor Inicial do Fundo de Reserva, após a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, o qual será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios até a Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série, observadas as regras de recomposição estipuladas na Cláusula 3.5 abaixo; **(b)** ao Valor Adicional do Fundo de Reserva da Segunda Série, após a integralização das Debêntures da Segunda Série, o qual será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios até a Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, observadas as regras de recomposição estipuladas na Cláusula 3.5 abaixo; e **(c)** ao Valor Adicional do Fundo de Reserva da Terceira Série, após a integralização das Debêntures da Terceira Série, o qual será utilizado para o pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures até o encerramento do Período de Completion, observadas as regras de recomposição estipuladas na Cláusula 3.5 abaixo; e **(ii)** após o Período de Completion, até a Data de Vencimento, no mínimo, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, observadas as regras de recomposição estipuladas na a Cláusula 3.5 abaixo.

3.5. *Recomposição do Fundo de Reserva.* Observado o disposto na Cláusula 4.14.4 da Escritura, caso, em qualquer Data de Retenção, não existam recursos na Conta Centralizadora suficientes para o atendimento da Parcela Retida, a Emissora deverá utilizar

os recursos disponíveis do Fundo de Reserva para complementar a respectiva Parcela Retida, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos. Na hipótese de, após a referida complementação da Parcela Retida, o montante dos recursos depositados no Fundo de Reserva ser inferior: **(i)** durante o Período de Completion, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pré-Completion; ou **(ii)** após o Período de Completion, ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva Pós-Completion; obriga-se a Devedora a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência direta, para a Conta Centralizadora, dos respectivos valores necessários à sua recomposição, no prazo de até 15 (quinze) dias contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

3.6. Sem prejuízo das demais disposições da Escritura e deste Termo de Securitização, durante o Período de Completion, o Fundo de Reserva será utilizado exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Juros Remuneratórios.

3.7. Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta Centralizadora, estarão abrangidos pelo regime fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

3.8. *Constituição do Fundo de Despesas.* A Emissora deverá constituir o Fundo de Despesas por meio da dedução do Valor Total do Fundo de Despesas dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura e deste Termo de Securitização, para fins de pagamento das Despesas.

3.9. *Recomposição do Fundo de Despesas.* Até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, o valor dos recursos disponíveis no Fundo de Despesas deverá corresponder ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

3.10. Observado o disposto na Cláusula 3.9 acima, a qualquer tempo, caso o montante dos recursos depositados no Fundo de Despesas seja inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora poderá utilizar os recursos da Cessão Fiduciária de Direitos disponíveis na Conta Centralizadora para a recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Total do Fundo de Despesas. Caso o saldo dos recursos da Cessão Fiduciária de Direitos disponíveis na Conta Centralizadora não sejam suficientes para a recomposição do Fundo de Despesas, obriga-se a Devedora a recompor o Fundo de Despesas, sempre que a Emissora verificar que o mesmo encontra-se abaixo do Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula acima, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à sua recomposição, no prazo de até 10 (dez) dias contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido.

3.11. *Aplicação dos recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas.* Os recursos do Fundo de Reserva e do Fundo de Despesas serão aplicados exclusivamente nos Investimentos Permitidos, de forma que os recursos oriundos dos eventuais rendimentos auferidos com os Investimentos Permitidos integrarão o Fundo de Reserva e o Fundo de

Despesas, respectivamente.

3.12. Eventual saldo disponível no Fundo de Despesas na após a quitação das Obrigações Garantidas, incluindo os rendimentos, líquidos de eventuais retenções de impostos, decorrentes dos Investimentos Permitidos, deverá ser transferido pela Emissora à Devedora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, ressalvados os benefícios fiscais dos rendimentos à Emissora.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. *Número da Emissão.* Esta é a 7ª (sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

4.2. *Número das Séries.* Os CRI serão emitidos em 3 (três) séries distintas: 1ª, 2ª e 3ª séries da 7ª Emissão.

4.3. *Quantidade de CRI.* Serão emitidos 112.000 (cento e doze mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários, observando que estes serão divididos da seguinte forma: **(i)** 49.140 (quarenta e nove mil cento e quarenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários dos CRI 1ª Série; e **(ii)** 45.590 (quarenta e cinco mil quinhentos e noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários dos CRI 2ª Série; **(iii)** 17.270 (dezessete mil duzentos e setenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários dos CRI 3ª Série, observado que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

4.4. *Valor Total da Emissão.* O Valor Total da Emissão será de R\$ 112.000.000,00 (cento e doze milhões de reais), na Data de Emissão, observado que a Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, desde que haja colocação de CRI equivalentes ao Montante Mínimo.

4.5. *Distribuição Parcial.* Será admitida a distribuição parcial dos CRI, observado o montante mínimo de R\$ 49.140.000,00 (quarenta e nove milhões cento e quarenta mil reais) ("Montante Mínimo").

4.5.1. Havendo a possibilidade de distribuição parcial, o Investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos CRI, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo.

4.5.2. Na hipótese em que trata a Cláusula 4.5.1 acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI por ele subscritos ou quantidade equivalente à proporção entre o número de CRI efetivamente distribuídos e o número de CRI originalmente ofertados, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade

dos valores mobiliários por ele subscritos.

4.6. *Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

4.7. *Prazo.* Os CRI terão o prazo de **(i)** 5.503 (cinco mil quinhentos e três) dias para os CRI 1ª Série; **(ii)** 5.503 (cinco mil quinhentos e três) dias para os CRI 2ª Série; e **(iii)** 5.503 (cinco mil quinhentos e três) dias para os CRI 3ª Série.

4.8. *Juros Remuneratórios.* Os CRI farão jus aos Juros Remuneratórios, a ser calculados nos termos da Cláusula 6 abaixo, e pagos nas datas indicadas na tabela constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, sendo seu primeiro pagamento devido em 27 de junho de 2022.

4.9. *Atualização do Valor Nominal Unitário.* O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente, a partir da Primeira Data de Integralização de cada série, pela variação acumulada do IPCA, sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo com a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

“VN_a” = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento (“Valor Nominal Unitário Atualizado”);

“VN_e” = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = Fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

“k” = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

“n” = número total de índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior Data de Aniversário imediatamente subsequente;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “k”;

“dup” = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário mensal dos CRI e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a Data de Emissão ou a última Data de Aniversário, conforme o caso, e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro.

Sendo que:

- O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversários consecutivas;
- O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
- O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

4.9.1. *Indisponibilidade, extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA.* Na hipótese de extinção, não apuração e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI por proibição legal ou judicial, será utilizado o novo parâmetro legalmente estabelecido em substituição do IPCA. Caso não haja um novo parâmetro legalmente estabelecido, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para que a Emissora defina, representando o interesse dos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora, observada a regulamentação aplicável, a Taxa Substitutiva. Até a deliberação da Taxa Substitutiva, será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, da Taxa Substitutiva, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora, as Fiadoras e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre a Emissora, as Fiadoras e a Devedora, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional.

4.9.2. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI prevista acima, referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não

será realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI em questão, conforme previsto neste Termo de Securitização. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, representando o interesse dos Titulares de CRI, a Devedora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, sem multa ou prêmio de qualquer natureza e com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que a Emissora, as Fiadoras e a Devedora verificarem não ser possível um acordo, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante o pagamento do valor descrito na Cláusula 4.9.3 abaixo.

4.9.3. O valor de resgate a ser pago nos termos da Cláusula anterior corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos respectivos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

4.10. *Amortização.* A Emissora deverá utilizar os recursos oriundos das Amortizações Programadas das Debêntures e das eventuais Amortizações Antecipadas Parciais das Debêntures, Amortizações Extraordinárias Facultativas das Debêntures ou Amortizações Extraordinárias Obrigatórias das Debêntures para realizar, respectivamente, a Amortização Programada dos CRI e as eventuais Amortizações Antecipadas Parciais dos CRI, Amortizações Extraordinárias Facultativas dos CRI ou Amortizações Extraordinárias Obrigatórias dos CRI.

4.10.1. *Amortização Programada das Debêntures.* Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência das hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, nos termos previstos na Escritura e neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado mensalmente, conforme fluxo de pagamento das Debêntures previsto no Anexo IX da Escritura, a título de Amortização Programada das Debêntures.

4.10.2. *Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures.* A totalidade do da Sobra de Caixa do Mês (conforme definido no inciso (ii) da Cláusula 4.12.1.2 da Escritura), deverá ser, obrigatoriamente, direcionada para a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures, em qualquer das seguintes hipóteses: **(i)** sempre que o ICSD, conforme apurado e calculado nos termos do inciso (xvi) da Cláusula 7.2.3 abaixo, for inferior a 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos); **(ii)** caso a Razão de Saldo Remanescente seja inferior a 1,40 (um inteiro e quatro décimos), conforme definido na Cláusula 4.9.5 deste Termo de Securitização; ou **(iii)** em caso de qualquer alteração legal e/ou regulatória no sistema de micro e minigeração distribuída que possa limitar, descaracterizar ou impedir a consecução das atividades dos Empreendimentos Alvo, conforme informado pela Devedora à Emissora, de forma que possa vir a causar o inadimplemento do ICSD

Mínimo, conforme apurado e calculado nos termos do inciso (xvi) da Cláusula 7.2.3 abaixo. Em qualquer caso, os índices acima indicados serão exigíveis até que o ICSD seja equivalente a 1,1 (um inteiro e um décimo), de acordo com a seguinte fórmula:

Valor da Amortização Extraordinária

$$= \text{Sobra de Caixa do Mês} - 0,10 * (\text{Amortização Programada} + \text{pagamento de Juros Remuneratórios})$$

4.10.3. O Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures deverá sempre ser um número positivo.

4.10.4. Para os fins deste Termo de Securitização e da Escritura, o Valor da Amortização Extraordinária das Debêntures será calculada mensalmente, considerando a Sobra de Caixa do Mês, a Amortização Programada e o Juros Remuneratórios referentes ao mês imediatamente anterior.

4.10.5. Para os fins deste Termo de Securitização, deverão ser calculados mensalmente pela Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento das informações mencionadas na Cláusula 4.10.8 abaixo: **(i)** o ICSD, após o Período de Completion; e **(ii)** o seguinte quociente ("Razão de Saldo Remanescente"): **(a)** o Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido abaixo), multiplicado pela Margem EBITDA LTM (conforme definido abaixo), e **(b)** o saldo das Obrigações Garantidas.

4.10.6. O "Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente" é definido como o saldo dos recebíveis junto ao Cliente trazido a valor presente pelos Juros Remuneratórios das Debêntures considerando a Data de Vencimento das Debêntures ou a data de término dos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo (o que ocorrer primeiro):

$$\text{Valor Presente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente}_n = \frac{CF_1}{(1+J)^1} + \dots + \frac{CF_n}{(1+J)^n}$$

CF_n = respectivo valor mensal dos Direitos Cedidos Fiduciariamente junto ao Cliente, nos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo;

J = Juros Remuneratórios / 12 (doze);

n = número de meses até o que ocorrer primeiro entre: (i) Data de Vencimento das Debêntures, ou (ii) término dos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo ao Cliente, conforme aplicável;

4.10.7. A "Margem EBITDA LTM" é definida como o EBITDA referente ao período de 12 (doze) meses antes da apuração, dividido pela soma dos Direitos Cedidos

Fiduciariamente recebidos do Cliente nas Contas Vinculadas no respectivo período, deduzidos os respectivos Tributos, conforme aplicável.

4.10.8. Nos termos da Escritura, a Devedora enviará à Emissora as informações necessárias para fins de verificação do ICSD e da Razão de Saldo Remanescente até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao mês de referência de tais informações, conforme previsto no item (b), inciso (i), da Cláusula 7.1.1 da Escritura, cabendo à Emissora realizar eventual pagamento decorrente de Amortização Extraordinária Obrigatória, nas Datas de Pagamento, se aplicável, conforme os prazos e procedimentos descritos na Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

4.10.9. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures: A Devedora poderá, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures nos termos e condições estabelecidos a seguir, realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, a seu exclusivo critério e independentemente da vontade da Emissora, exclusivamente: **(i)** caso ocorra a entrada em operação comercial de qualquer Empreendimento Alvo em até 30 (trinta) dias anteriores ao término do Período de Completion, por meio do montante eventualmente excedente dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, nos termos da Cláusula 4.9.1.2 da Escritura; **(ii)** em caso de não atingimento do ICSD Mínimo, nos termos do inciso (xvi) da Cláusula 7.2.3 abaixo, por meio da transferência de recursos diretamente pela Devedora para a Conta Centralizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação da Emissora nesse sentido, sob risco de declaração de Evento de Vencimento Antecipado, nos termos da Escritura; sendo, nesta hipótese do item (ii), a amortização extraordinária facultativa limitada ao montante equivalente à parcela de Amortização Programada imediatamente subsequente; ou (iii) a partir de 36 (trinta e seis) meses (inclusive) contados da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série, e até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, exceto em caso de alteração de Controle da Devedora, ocasião na qual será admitido à Devedora realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures a qualquer tempo.

4.10.10. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente poderá ocorrer mediante o envio de comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário ("Comunicação da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures"): **(i)** com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto nos incisos (i) ou (ii) da Cláusula 4.10.9 acima; e **(ii)** com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (iii) da Cláusula 4.10.9 acima; da qual deverá constar, no mínimo: **(a)** a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("Data

da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”); **(b)** se a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures será relativa às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série e/ou as Debêntures da Terceira Série; **(c)** o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures (termo abaixo definido), que deverá ser validado pela Emissora dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, observado que, se o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa não vier a ser validado pela Emissora, os procedimentos descritos acima deverão ser repetidos até que haja tal validação (exceto em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (ii) da Cláusula 4.10.9 acima, quando o Valor da Amortização Extraordinária Facultativa já constará da notificação a ser enviada pela Emissora à Devedora para os fins da referida amortização); e **(d)** quaisquer outras informações que a Emissora e/ou a Devedora entendam necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa.

4.10.11. Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas na Escritura e neste Termo de Securitização, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures equivalerá ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido: **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** dos encargos moratórios, se houver; **(iii)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures; e **(iv)** exclusivamente no caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures realizada em decorrência do previsto no inciso (iii) da Cláusula 4.10.9 acima, adicionalmente aos itens (i), (ii) e (iii) desta Cláusula 4.9.10, de prêmio equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado e pelo prazo médio remanescente (em anos), conforme aplicável (“Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures”).

4.10.12. Caso a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto acima, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

4.10.13. A data para realização de qualquer Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

4.10.14. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI acontecerá em decorrência do recebimento, pela Emissora, de recursos oriundos da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, e a Amortização Programada dos CRI será realizada nas datas e com base nos percentuais de amortização constantes do Fluxo de Pagamentos dos CRI previsto no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

4.11. *Local de Pagamento das Debêntures.* Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados em moeda corrente nacional pela Devedora por meio de depósito ou transferência eletrônica de valores para a Conta Centralizadora, observado o disposto na Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

4.12. *Regime Fiduciário.* Nos termos previstos pela Medida Provisória nº 1.103, será instituído Regime Fiduciário sobre: **(i)** os Créditos Imobiliários; **(ii)** as Garantias; e **(iii)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.13. *Garantia flutuante.* Não haverá garantia flutuante para os CRI, ou seja, não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.

4.14. *Garantias.* Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoas, sobre os CRI, que gozarão das garantias que integrarem os Créditos Imobiliários, os quais contarão com a Garantias, nos termos dos Contratos de Garantia e da Escritura, observado que a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Direitos serão devidamente constituídas, respeitado o previsto abaixo, após os respectivos registros dos Contratos de Garantia nos competentes Ofícios de Títulos e Documentos, nos prazos estabelecidos nos respectivos Contratos de Garantia.

4.15. *Garantia Fidejussória.* As Fiadoras, nos termos da Escritura, prestaram a fiança em favor da Emissora, em conformidade com o artigo 818 do Código Civil, independentemente das outras garantias que possam vir a ser constituídas no âmbito da Emissão das Debêntures, obrigando-se solidariamente entre si e com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadoras e principais pagadoras responsáveis por 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas assumidas nos Documentos da Operação.

4.15.1. Todo e qualquer pagamento realizado por qualquer Fiadora, em relação à Fiança prestada, será efetuado livre de qualquer Ônus e líquido, sem a dedução de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, salvo se exigido pela legislação em vigor à época do pagamento.

4.15.2. O valor correspondente às Obrigações Garantidas deverá ser pago pelas Fiadoras no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento de notificação por escrito formulada pela Emissora às Fiadoras. Tal notificação deverá ser imediatamente emitida pela Emissora após a ocorrência de qualquer descumprimento de obrigação pecuniária pela Devedora. Os pagamentos serão realizados pelas Fiadoras de acordo com os procedimentos estabelecidos na Escritura.

4.15.3. As Fiadoras expressamente renunciaram, nos termos da Escritura, aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos

artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839, do Código Civil, e no artigo 130, do Código de Processo Civil.

4.15.4. As Fiadoras sub-rogar-se-ão nos direitos da Emissora caso venham a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite da parcela da dívida efetivamente honrada. Nesta hipótese, as Fiadoras obrigam-se a somente exigir tais valores da Devedora, assim como somente executar os Contratos de Garantia, após a Emissora ter recebido, integralmente, sem qualquer Ônus, os valores devidos para quitação integral das Obrigações Garantidas.

4.15.5. Até a liquidação das Debêntures, as Fiadoras concordam e obrigam-se a: **(i)** não exigir da Devedora qualquer valor por ela honrado nos termos da Fiança; e **(ii)** caso receba qualquer valor da Devedora, em decorrência de qualquer valor que tenham honrado nos termos da Fiança, antes da integral quitação das Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, tal valor à Emissora.

4.15.6. Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pelas Fiadoras com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Emissora.

4.15.7. A Fiança poderá ser excutida e exigida, pela Emissora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

4.15.8. A inobservância, pela Emissora, dos prazos para execução da Fiança em favor da Emissora, não ensejará, em hipótese alguma, perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

4.15.9. A Fiança entrará em vigor na Data de Emissão e vigorará até a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo, observado que, uma vez verificada a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo, evidenciada por meio da comunicação prevista na Cláusula 3.9.11 da Escritura, a Fiança será resolvida de pleno direito.

4.15.10. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

4.15.11. A Emissora deverá enviar às Fiadoras, em até 3 (três) Dias Úteis após a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo, termo de liberação atestando que a Fiança foi resolvida de pleno direito, conforme o modelo constante do Anexo IX da Escritura.

4.16. *Garantias Reais.* Adicionalmente à Fiança, as Debêntures serão garantidas: **(i)** pela Cessão Fiduciária de Direitos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos; e

(ii) pela Alienação Fiduciária de Ações, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

4.16.1. *Cessão Fiduciária de Direitos*: A Devedora se comprometeu a ceder fiduciariamente à Emissora, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728/65, os Direitos Cedidos Fiduciariamente e as Contas Vinculadas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, que será submetido a registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

4.15.1.1 De acordo com as informações prestadas pela Devedora, os Direitos Cedidos Fiduciariamente, atualmente existentes, provenientes dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, possuem o valor de R\$ 517.133.695,80 (quinhentos e dezessete milhões, cento e trinta e três mil, seiscentos e noventa e cinco reais e oitenta centavos), em termos nominais projetados. Não há revisão periódica do valor em garantia, bem como não há a possibilidade de solicitação de reforço de garantia em decorrência de verificação da redução de tal valor.

4.16.2. *Alienação Fiduciária de Ações*: A Devedora se comprometeu a constituir, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Ações, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, que será submetido a registro perante o cartório de registro de títulos e documentos competente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

4.15.1.2 Na presente data, as Ações, possuem, o valor total de R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, conforme Estatuto Social da Devedora, datado de 5 de maio de 2022, conforme registrado na JUCIS DF sob o n.º 1836502 em 13 de maio de 2022. Não há revisão periódica do valor em garantia, bem como não há a possibilidade de solicitação de reforço de garantia em decorrência de verificação da redução de tal valor. Para fins de monitoramento do valor patrimonial das Ações, a fiduciante enviará anualmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, até abril de cada ano, cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora.

4.17. *Disposição Comum às Garantias*: Fica certo e ajustado o caráter não excludente e cumulativo entre si das Garantias, nos termos da Escritura e dos Contratos de Garantia, podendo a Emissora executar ou excutir todas ou cada uma delas indiscriminadamente, para os fins de amortizar ou quitar com as Obrigações Garantidas. Observados os procedimentos previstos na Escritura e nos Contratos de Garantia, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como: (i) aviso; (ii) protesto; (iii) notificação; (iv) interpelação; ou (v) prestação de contas, de qualquer natureza.

4.18. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação das Obrigações Garantidas.

4.19. *Data de Emissão.* Para todos os efeitos, a Data de Emissão será 31 de maio de 2022.

4.20. *Local da Emissão.* Os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.21. *Data de Vencimento.* A Data de Vencimento será **(i)** 24 de junho de 2037 para os CRI 1ª Série; **(ii)** 24 de junho de 2037 para os CRI 2ª Série; e **(iii)** 24 de junho de 2037 para os CRI 3ª Série; ressalvadas as hipóteses de resgate ou vencimento antecipado das Debêntures.

4.22. *Encargos moratórios.* Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, observado o disposto na Cláusula 4.27 abaixo, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios").

4.23. *Locais de pagamento.* Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, caso estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, em qualquer data de pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI e, ou de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, a Emissora manterá, em sua sede, o respectivo recurso à disposição do respectivo Titular de CRI, devendo informar a este Titular de CRI a respeito desta forma adotada para a disponibilização dos recursos. Nesta hipótese, a partir da Data de Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.24. *Cobrança dos Créditos Imobiliários.* Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados por meio da retenção da Parcela Retida, nos termos da Escritura, diretamente na Conta Centralizadora, nas datas para pagamento de remuneração e/ou amortização das Debêntures previstas na Escritura, conforme aplicável.

4.25. *Coobrigação da Emissora.* Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

4.26. *Forma de comprovação da titularidade.* Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade dos CRI: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de CRI enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

4.27. *Atraso no recebimento dos pagamentos.* O não comparecimento do Titular de CRI 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, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto na Cláusula 4.22 acima.

4.28. *Prorrogação dos prazos.* Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com um dia que não seja Dia Útil.

4.29. *Classificação de risco.* Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco por agência de classificação de risco.

4.30. *Forma e procedimento de colocação.* Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação da Emissora.

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

4.31. *Público-alvo da Oferta Restrita.* A Oferta Restrita é destinada a Investidores Profissionais, observado que fundos de investimento e carteiras administradas de valores mobiliários cujas decisões de investimento sejam tomadas pelo mesmo gestor serão considerados como um único investidor para os fins dos limites previstos na Cláusula 4.30.1 acima, conforme o §1º do artigo 3º da Instrução CVM 476.

4.31.1. Por ocasião da subscrição, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição dos CRI e da declaração de investidor profissional, atestando que estão cientes, dentre outras declarações, de que: **(i)** a Oferta Restrita não foi registrada na CVM e será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para informar a sua base de dados; e **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.31.2. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

4.31.3. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento.

4.31.4. As comunicações mencionadas nas Cláusulas 4.31.2 e 4.31.3 acima deverão ser encaminhadas por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas nos Anexos 7-A e 8 da Instrução CVM 476, respectivamente, e, caso a página da CVM na rede mundial de computadores esteja indisponível, as comunicações acima mencionadas deverão ser protocoladas na CVM em vias físicas.

4.32. *Restrições para negociação.* Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos Artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no Artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, sem limitação, a comprovação da efetiva titularidade dos CRI pelos Titulares de CRI.

4.32.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do Artigo 21 da Lei 6.385, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

4.33. *Garantia Firme.* A Oferta Restrita não contará com garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder.

5. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. *Requisitos de Integralização.* A integralização dos CRI 1ª Série está condicionada ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos ("Requisitos de Integralização da Primeira Série"):

(i) assinatura, por todas as respectivas partes, e manutenção da vigência, eficácia e exigibilidade:

(a) de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures e da Oferta Restrita, incluindo, sem limitação, os Documentos da Operação;

(b) dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, nos quais seja possível

evidenciar: (1) prazo superior à Data de Vencimento, (2) multa por rescisão antecipada superior ao saldo das Obrigações Garantidas; (3) possibilidade de cessão fiduciária dos direitos; (4) recebíveis a título de valores fixos de arrendamento/locação suficientes para o atingimento do ICSD Mínimo; (5) obrigação de entrega de créditos de energia em prazo superior ao Período de Completion; (6) hipóteses de multa/rescisão compatíveis com a Emissão ; e (7) que os imóveis identificados nos referidos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme aplicável, correspondem aos Imóveis;

(c) dos Contratos Fundiários referentes aos Empreendimentos Alvo;

(d) dos Contratos de Compra de Equipamentos, em valores consistentes com o CAPEX dos Empreendimentos; e

(e) das propostas comerciais firmes para a contratação dos Contratos de Engenharia, devidamente assinadas pelos respectivos fornecedores, em valores consistentes com o CAPEX dos Empreendimentos Alvo.

(ii) apresentação à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da Escritura e dos Contratos de Garantia devidamente registrados nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos;

(iii) apresentação, pela Devedora à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da comprovação do protocolo dos Contratos Fundiários e dos Contratos Imobiliários nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes ou na Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (SEAGRI/DF), exclusivamente para o Empreendimento Brasília IV quanto ao Imóvel Brasília V e Imóvel Brasília VI, conforme aplicável, exceto pelos Contratos Fundiários relativos aos Imóveis Independência e pelos Contratos de Locação Independência;

(iv) obtenção do respectivo “de acordo” do Cliente quanto ao conteúdo das notificações encaminhadas pela Devedora ao Cliente, na forma constante do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos;

(v) depósito dos CRI para distribuição no mercado primário na B3 e negociação no mercado secundário na B3, nos termos deste Termo de Securitização;

(vi) inexistência de exigências pela B3, CVM ou ANBIMA, conforme aplicável, que torne a emissão dos CRI impossível ou inviável;

(vii) conclusão, em forma e teor satisfatórios à Emissora, a seu exclusivo critério, de auditora legal da Devedora e das Fiadoras;

(viii) entrega pela Devedora à Emissora, em forma e teor que lhe for satisfatório, a seu exclusivo critério, de opinião legal emitida por escritório com notório conhecimento dos assuntos relacionados aos Empreendimentos Alvo (assessores jurídicos da Emissão de Debêntures e da Oferta Restrita) quanto: (a) à obtenção de todas as aprovações ou autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação; (b) poderes dos signatários dos Documentos da Operação; e (c) devida constituição, validade, exequibilidade e eficácia dos Documentos da Operação;

(ix) apresentar à Emissora, de 1 (uma) cópia digitalizada da página do Livro de Registro de Ações da Devedora demonstrando que foi averbada anotação, nas páginas referentes às Fiadoras quanto à criação da Alienação Fiduciária de Ações, conforme a redação prevista na Cláusula 3.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

(x) não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;

(xi) obtenção, pela Devedora, das aprovações regulatórias (especificamente o parecer de acesso e/ou Contrato de Uso do Sistema de Distribuição - CUSD), ambientais (especificamente as Licenças Ambientais, conforme aplicável) e societárias necessárias para a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo;

(xii) apresentação do respectivo Estudo Solar referente a cada um dos Empreendimentos Alvo, exceto para os Empreendimentos Brasília; e

(xiii) comprovação do desembolso de *Equity Upfront* em montante equivalente a R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais);

(xiv) apresentação do primeiro Relatório de Medição; e

(xv) validação, pelo Medidor de Obras, dos orçamentos do respectivo Estudo Solar referente a cada um dos Empreendimentos Alvo e do Cronograma Indicativo.

5.1.1. A integralização dos CRI 2ª Série está condicionada: **(I)** ao cumprimento dos Requisitos de Integralização da Primeira Série e à integralização dos CRI 1ª Série; e **(II)** ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (sendo (I) e (II), em conjunto, os “Requisitos de Integralização da Segunda Série”):

- (i)** não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (ii)** apresentação à Emissora de 1 (uma) cópia digitalizada da comprovação do registro dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes ou na Secretaria de Estado da Agricultura, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (SEAGRI/DF), exclusivamente para o Empreendimento Brasília IV quanto ao Imóvel Brasília V e Imóvel Brasília VI, conforme aplicável, exceto pelos Contratos Fundiários relativos aos Imóveis Independência e pelos Contratos de Locação Independência;
- (iii)** assinatura, por todas as respectivas partes, e manutenção da vigência, eficácia e exigibilidade dos Contratos de Engenharia, em valores consistentes com o CAPEX dos Empreendimentos Alvo;
- (iv)** entrega, pela Devedora à Emissora, das apólices de contratação dos Seguros, devidamente assinadas pelas partes, observado que o “Seguro de Riscos Nomeados ou Patrimonial”, conforme indicado no Anexo XI da Escritura, apenas será contratado após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo;
- (v)** apresentação à Debenturista de 1 (uma) cópia digitalizada da comprovação do registro dos Contratos Fundiários relativos aos Imóveis Independência e os Contratos de Locação Independência;
- (vi)** obtenção, pela Devedora, das aprovações regulatórias (especificamente o parecer de acesso e/ou Contrato de Uso do Sistema de Distribuição - CUSD), ambientais (especificamente as Licenças, conforme aplicável) e societárias necessárias para a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Brasília;
- (vii)** protocolo do pedido de bloqueio minerário das áreas dos Imóveis Vazante perante a Agência Nacional de Mineração, por meio de peticionamento eletrônico, atendendo aos requisitos constantes do Parecer/PROGE Nº 500/2008-FMM-LBTL-MP-SDM-JÁ, ou norma em vigor, conforme o caso; e
- (viii)** comprovação do desembolso de Equity Upfront em montante adicional equivalente a R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais).

5.1.2. A integralização dos CRI 3ª Série está condicionada: (I) ao cumprimento dos Requisitos de Integralização da Segunda Série e à integralização dos CRI 2ª Série; e (II) ao cumprimento cumulativo e integral dos requisitos a seguir descritos (sendo (I)

e (II), em conjunto, os “Requisitos de Integralização da Terceira Série” e, em conjunto com os Requisitos de Integralização da Primeira Série e com os Requisitos de Integralização da Segunda Série, os “Requisitos de Integralização”):

- (i) não estar em curso, nem ter ocorrido, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (ii) comprovação do desembolso de *Equity Upfront* em montante adicional equivalente a R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais); e
- (iii) providenciar, no Cartório de Registro de Imóveis, o protocolo do georreferenciamento certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) dos imóveis que receberão os Empreendimento Alvo e para os quais a obrigatoriedade do georreferenciamento já esteja vigente, a saber: (a) Imóveis Independência; (b) Imóveis Mombaça; (c) Imóvel Brasília III; (d) Imóvel Brasília IV; e (e) Imóvel Brasília VI, observado que, com relação aos referidos imóveis localizados em Brasília, o protocolo de georreferenciamento deverá ser obtido exclusivamente para aqueles cujos valores a serem destinados, nos termos da Cláusula 3.9 e seguintes acima, sejam positivos, conforme previamente comunicado pela Emissora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI.

5.1.3. Cumpridos os respectivos Requisitos de Integralização, os respectivos Recursos Líquidos: (i) serão integralmente desembolsados na Conta Centralizadora, na Data de Integralização; (ii) poderão ser aplicados, a critério da Emissora, nos Investimentos Permitidos; (iii) serão transferidos em favor da Devedora de acordo com a ordem e o mecanismo previstos nas Cláusulas 3.10.1 e 4.10 e seguintes da Escritura; e (iv) poderão vir a ser bloqueados pela Emissora em caso de descumprimento pela Devedora e/ou pelas Fiadoras de qualquer obrigação prevista nos Documentos da Operação.

O cumprimento dos respectivos Requisitos de Integralização deverá ser comunicado, pela Devedora à Emissora, em até 3 (três) Dias Úteis do referido cumprimento, por meio de carta assinada pelos representantes da Emissora, na forma do Anexo XII da Escritura, a qual poderá ser enviada por meio de correio eletrônico, atestando o atendimento aos itens aqui previstos. Uma vez recebida a carta, a Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do respectivo recebimento: (i) analisar se estão cumpridas as formalidades aqui previstas; e (ii) caso positivo, comunicar, por escrito, os Titulares de CRI, para informá-los a respeito do cumprimento dos Requisitos de Integralização e do prazo para integralização dos respectivos CRI, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, com relação à integralização das Debêntures da Primeira Série, e mínima de 30 (trinta) dias, com relação às integralizações das demais séries, observado que a integralização das Debêntures da Segunda Série apenas poderá ocorrer após o dia 20 de julho de 2022, e a integralização das Debêntures da Terceira Série apenas poderá ocorrer após o dia 15 de outubro de 2022 .

5.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais na data de assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição dos CRI quando do cumprimento cumulativo e integral de todas dos respectivos Requisitos de Integralização, conforme previsto na Cláusula 5.1 acima.

5.3. *Integralização.* Observados os Requisitos de Integralização, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, nas Datas de Integralização, pelo Preço de Integralização, o qual corresponderá: **(i)** ao Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização de cada série dos CRI; ou **(ii)** ao Valor Nominal Unitário acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios calculados desde a primeira Data de Integralização de cada série dos CRI, ou da Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), e a respectiva Data de Integralização de cada série dos CRI (exclusive), conforme o caso, nas demais Datas de Integralização.

5.3.1. A Emissora ou o Patrimônio Separado não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações nos Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

5.3.2. Sem prejuízo do quanto previsto acima, a Emissora, na qualidade de contribuinte, reserva-se o direito intransferível ao aproveitamento de eventual crédito tributário gerado com o recolhimento de qualquer tributo incidente sobre os rendimentos dos Investimentos Permitidos contratados com os recursos creditados na Conta Centralizadora, desde que os tributos mencionados nesta Cláusula não tenham sido pagos diretamente pela Emissora ou descontados de recursos devidos à Emissora.

5.4. *Destinação dos Recursos.* Os Recursos Líquidos oriundos da integralização dos CRI, sem prejuízo do previsto na Cláusula 5.5 abaixo, serão integralmente utilizados nos Empreendimentos Alvo pela Devedora, conforme listados no Anexo X, para: gastos futuros com despesas diretamente relacionadas à aquisição, construção e/ou reforma dos Empreendimentos Alvo, conforme cronograma indicativo definido no Cronograma Indicativo.

5.4.1. Os recursos destinados ao pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, nos termos da Cláusula 5.4 acima, deverão seguir, em sua integralidade, a destinação prevista no Cronograma Indicativo, até a Data de Vencimento, de forma meramente indicativa e não vinculante. Caso necessário, a Devedora poderá realizar a destinação dos recursos em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento.

5.4.2. Se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do

Cronograma Indicativo, a Devedora deverá notificar o Agente Fiduciário e a Emissora, devendo as Partes aditarem este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação aplicáveis, exceto **(i)** em caso de atraso no Cronograma Indicativo que implique, consequentemente, em atraso no cumprimento do prazo mencionado no inciso (xiv) da Cláusula 7.2.3; e/ou **(ii)** caso o Medidor de Obras atualize o Relatório de Medição e dele conste prazo para conclusão efetiva das obras civis e das instalações de respectivo Empreendimento Alvo que seja posterior ao contratualmente pactuado nos respectivos Contratos de Empreendimento Alvo, quando a Emissora deverá, previamente à celebração dos aditamentos, convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de deliberar sobre o previsto no inciso (xiv) ou no inciso (xii) da Cláusula 7.2.3 abaixo, conforme o caso.

5.4.3. Adicionalmente, a Devedora deverá informar à Emissora e ao Agente Fiduciário, por meio do Relatório Semestral, a respeito da necessidade de alterar os valores totais a serem destinados a cada Empreendimento Alvo, assim entendidos o conjunto **(i)** dos Empreendimentos Brasília; **(ii)** dos Empreendimentos Independência; **(iii)** dos Empreendimentos Mombaça; **(iv)** dos Empreendimentos Pedra Branca; ou **(v)** dos Empreendimentos Vazante; conforme o caso. Sendo certo que, caso haja a necessidade de alterar tais valores no montante de até 10% (dez por cento) para mais ou para menos, em relação ao valor previsto originalmente, as Partes deverão proceder com o aditamento dos Documentos da Operação, conforme aplicável, sendo dispensada qualquer aprovação prévia pelos Titulares de CRI. Caso a alteração de qualquer dos valores seja realizada em montante igual ou superior a 10% (dez por cento), para mais ou para menos, em relação ao valor previsto originalmente, o aditamento dos Documentos da Operação deverá ser previamente aprovado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.4.4. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, da destinação de recursos descrita na Cláusula 5.4, a cada 6 (seis) meses a contar da Primeira Data de Integralização, mediante apresentação de Relatório Semestral, juntamente com: **(i)** cópia autenticada da versão mais atualizada do estatuto social **(ii)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; **(ii)** cópia dos Relatórios de Medição anteriores; e **(iv)** cópia do Cronograma Indicativo de cada Empreendimento Alvo.

5.4.4.1. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário poderão solicitar o envio de cópia dos Documentos Comprobatórios. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação ou em prazo menor, se assim solicitado expressamente pelos órgãos reguladores e fiscalizadores.

5.4.5. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão aos Empreendimentos Alvo, a partir do Relatório Semestral e dos documentos fornecidos pela

Devedora, nos termos da Cláusula 5.4.4 acima, se comprometendo a emendar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação do efetivo direcionamento dos recursos da Emissão. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações financeiras constantes do referido Relatório Semestral, ou ainda em qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado Relatório Semestral.

5.4.6. A Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Alvo, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Emissora, dos Relatórios Semestrais e dos Documentos Comprobatórios, se necessário. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Relatórios Semestrais e os Documentos Comprobatórios.

5.4.7. Uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos Recursos Líquidos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio do Relatório Semestral e dos documentos acima referidos e o Agente Fiduciário ficará desobrigado da obrigação prevista na Cláusula 5.4.5 acima.

5.4.8. A Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo deverá ser comunicada pela Devedora, à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida conclusão, por meio de notificação na forma do Anexo IV da Escritura.

5.4.9. A Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo deverá ser comunicada pela Devedora, à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da referida conclusão, por meio de notificação na forma do Anexo V da Escritura.

5.4.10. A Devedora será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios, bem como de quaisquer outros documentos que comprovem a destinação dos Recursos Líquidos, nos termos da Escritura.

5.4.11. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos, conforme a Cláusula 5.5 acima, será a Data de Vencimento, sendo certo que, em caso de Resgate Antecipado Facultativo ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora quanto à destinação dos recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI, bem como as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI com relação a verificação da destinação de recursos, perdurarão até a Data de Vencimento original, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

5.4.12. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado ao Agente Fiduciário e à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures,

na forma prevista na Cláusula 7.2 abaixo.

5.5. *Ordem de Alocação dos Recursos Oriundos da Integralização*: Os Recursos Líquidos serão utilizados da seguinte forma, observado que cada item abaixo será cumprido desde que o anterior já tenha sido cumprido na sua integralidade:

(i) Observado o previsto pelas Cláusulas 3.4 e 5.1 da Escritura: **(1)** os Recursos Líquidos decorrentes da integralização dos CRI da 1ª Série serão destinados: (a) à constituição do Fundo de Reserva, no Valor Inicial do Fundo de Reserva, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e (b) à constituição do Fundo de Despesas, no Valor Total do Fundo de Despesas, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; **(2)** os Recursos Líquidos decorrentes da integralização dos CRI da 2ª serão destinados à primeira recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor Adicional do Fundo de Reserva Segunda Série, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora; e **(3)** os Recursos Líquidos decorrentes da integralização dos CRI da 3ª Série serão destinados à segunda recomposição do Fundo de Reserva, até o Valor Adicional do Fundo de Reserva Terceira Série, o qual será retido pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, na Conta Centralizadora;

(ii) À quitação dos valores remanescentes em determinados contratos de compra de equipamentos, conforme descritos no Anexo VI da Escritura ("Contratos de Compra de Equipamentos"), por meio da transferência, pela Emissora, de R\$ 44.856.095,24 (quarenta e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e seis mil, noventa e cinco reais e vinte e quatro centavos) para a Devedora;

(iii) À constituição do Fundo de Obras, cujo valor será retido pela Emissora na Conta Centralizadora, para fazer frente às Obras e despesas futuras de desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, nos termos do inciso (ii) da Cláusula 5.4 acima e da Cláusula 4.13.1 da Escritura;

5.5.1. Fica certo, desde já, que, exceto pelo disposto no inciso (i) da Cláusula 5.5 acima, os CRI das três séries deverão observar a ordem de utilização dos recursos da mesma forma. Sendo assim, na hipótese de integralização de quaisquer das séries em datas distintas, será observado se os incisos (i), conforme aplicável à respectiva série, (ii), (iii) e (iv) da Cláusula 5.5 já foram cumpridos, e apenas utilizar os recursos na forma do inciso seguinte caso o anterior tenha sido cumprido na sua integralidade. Assim, a título exemplificativo: **(i)** caso os recursos decorrentes da integralização dos CRI da 1ª Série sejam suficientes para observar o cumprimento integral do inciso (i)(a), poder-se-á utilizar os Recursos Líquidos para a destinação prevista no inciso (ii); e **(ii)** caso os recursos sejam suficientes também para o integral cumprimento do disposto no inciso (ii), o sobejo dos Recursos Líquidos, inclusive decorrentes das integralizações dos CRI de séries subsequentes, será destinado para o cumprimento do previsto nos incisos (iii) e (iv), subsequentemente.

5.5.2. Caso, após o integral cumprimento das destinações descritas nos incisos (i) a (iv) da Cláusula 5.5 acima, ainda existam Recursos Líquidos na Conta Centralizadora, tais Recursos Líquidos serão mantidos nos Investimentos Permitidos e, se aplicável, transferidos pela Securitizadora para a Conta de Execução dos Empreendimentos Alvo, nos termos da Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

6. JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1. Os CRI farão jus ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: **(i)** 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo; e **(ii)** 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, exceto na hipótese da Cláusula 6.1.1 abaixo; calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

“J_i” = valor dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“Fator Juros” = fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fator Juros = \left(1 + \frac{taxa}{100}\right)^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“taxa” = 9,7500 ao ano *ou* 9,0000 ao ano, conforme o caso; e

“dup” = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro.

6.1.1. Caso a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo não tenha sido atingida entre o 13^a (décimo terceiro) e o 18^o (décimo oitavo) mês após a Conclusão Física dos Empreendimentos Alvo, a taxa dos Juros Remuneratórios voltará a corresponder, a partir do 19^o (décimo nono) mês, a 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até que a referida Conclusão

Financeira dos Empreendimentos Alvo seja atingida. Uma vez atingida a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo, a taxa dos Juros Remuneratórios passará a corresponder definitivamente a 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

6.1.2. As alterações programadas na taxa dos Juros Remuneratórios previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.1.1 acima: **(i)** serão devida e tempestivamente comunicadas à B3 pela Emissora; e **(ii)** em qualquer caso, apenas serão implementadas para fins de cálculo dos Juros Remuneratórios no Período de Capitalização imediatamente subsequente à data que desencadeou a alteração.

6.1.3. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado, os Juros Remuneratórios serão pagos, mensalmente, conforme a tabela constante no Anexo I, sendo que o 1º (primeiro) pagamento de Juros Remuneratórios ocorrerá em 27 de junho de 2022.

6.1.4. Durante o Período de Completion, o pagamento de Juros Remuneratórios se dará preferencialmente por meio dos recursos disponíveis no Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.5 acima.

7. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. *Resgate antecipado dos CRI.* A Emissora realizará o resgate antecipado total dos CRI, na ocorrência dos seguintes eventos: **(i)** resgate antecipado das Debêntures, seja em decorrência (a) do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; ou (b) da inexistência de acordo sobre a Taxa Substitutiva, nos termos da Cláusula 4.9.1 e seguintes acima; **(ii)** declaração de vencimento antecipado das Debêntures; e/ou **(iii)** liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

7.1.1. *Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.* A partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série e até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação da Emissora, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série e/ou das Debêntures da Segunda Série e/ou a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, de forma conjunta ou individual. A Devedora reconhece que o prazo das obrigações decorrentes da Escritura e deste Termo de Securitização foi estabelecido no interesse da Devedora e dos Titulares de CRI.

7.1.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures somente poderá ocorrer mediante **(i)** comunicação por escrito à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”), da qual

deverá constar, no mínimo: **(a)** a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“Data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”); **(b)** se o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será às Debêntures da Primeira Série e/ou às Debêntures da Segunda Série e/ou às Debêntures da Terceira Série e; **(c)** o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (termo abaixo definido), que deverá ser validado pela Emissora dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, observado que, se o Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures não vier a ser validado pela Emissora, os procedimentos descritos acima deverão ser repetidos até que haja tal validação; e **(d)** quaisquer outras informações que a Emissora e/ou a Devedora entendam necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

7.1.3. Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas neste Termo de Securitização e na Escritura, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Debêntures em caso de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido: **(i)** dos Juros Remuneratórios das Debêntures, calculados *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** de prêmio equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) multiplicado pelo saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e pelo prazo remanescente (em anos); **(iii)** dos encargos moratórios, se houver; e **(iv)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”).

7.1.4. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures coincida com uma data de amortização e/ou pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures, o prêmio previsto acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

7.1.5. A data para realização de qualquer Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures no âmbito desta Emissão deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

7.1.6. Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, na forma a ser estabelecida e observados os prazos previstos neste Termo de Securitização.

7.1.7. As Debêntures resgatadas por meio de um Resgate Antecipado Facultativo serão canceladas pela Devedora.

7.2. *Eventos de Vencimento Antecipado Automático e Não Automático das Debêntures.* Sujeito ao disposto nas Cláusulas abaixo, a Emissora deverá declarar

antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão ou a data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, acrescido, se o caso, dos Encargos Moratórios das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 abaixo.

7.2.1. Sujeito ao disposto na Cláusula 7.2.4.1 abaixo e observados os procedimentos descritos pela Cláusula 7.2.9 abaixo, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos em lei e/ou de qualquer dos seguintes eventos.

7.2.2. *Vencimento Antecipado Automático.* Constituem Eventos de Vencimento Antecipado Automático que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures prevista na Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, na respectiva data de pagamento prevista na Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) não utilização, pela Devedora dos recursos obtidos com a Emissão estritamente nos termos deste Termo de Securitização, especialmente da Cláusula 5.4 acima e seguintes;
- (iii) questionamento judicial da Escritura, dos demais Documentos da Operação, Garantias, dos Contratos Fundiários e/ou dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, pelas pessoas a seguir, de forma individual ou combinada: **(a)** Devedora; **(b)** Fiadoras; **(c)** qualquer Controladora das Fiadoras; **(d)** qualquer Controlada da Devedora; **(e)** qualquer sociedade ou veículo de investimento coligado da Devedora; **(f)** qualquer sociedade ou veículo de investimento sob Controle direto comum da Devedora; e **(g)** quaisquer Partes Relacionadas e respectivos sócios;
- (iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou pelas Fiadoras, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura, dos Contratos de Garantia, Contratos Fundiários e/ou dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme aplicável, exceto se previamente autorizado

pela Debenturista, conforme deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

(v) não atendimento às obrigações de reforço de garantia, conforme previsto em lei;

(vi) em relação à Devedora, a qualquer Fiadora e/ou a qualquer de suas Controladoras: **(a)** liquidação, dissolução ou extinção; **(b)** decretação de falência; **(c)** pedido de autofalência formulado por qualquer das entidades acima; **(d)** pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou **(e)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(vii) transformação da forma societária da Devedora, de modo que ela deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) observado o disposto no inciso (xii) abaixo, e exceto se previamente autorizado pela Emissora, qualquer dos eventos a seguir em relação à Devedora e/ou qualquer Fiadora: **(a)** cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações; **(b)** qualquer outra forma de reorganização societária; e/ou **(c)** qualquer combinação de negócios, conforme definida na Deliberação CVM nº 665, de 4 de agosto de 2011, observado, em qualquer caso, que ficam permitidas qualquer das operações referidas acima caso, a(s) sociedade(s) resultante(s) **(1)** esteja(m) sob Controle direto ou indireto de qualquer das Fiadoras; e **(2)** tenham como sócios ou acionistas apenas sociedades pertencentes a qualquer das Controladoras, observado, entretanto, que não poderá haver alteração dos atuais beneficiários finais do Grupo Rezek, até que haja a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo;

(ix) redução de capital social da Devedora e/ou de qualquer Fiadora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para: **(a)** absorção de prejuízos apurados com base nas demonstrações financeiras da Devedora e/ou das Fiadoras, nos termos da Lei das Sociedades por Ações; e/ou **(b)** liquidação das obrigações assumidas no âmbito da Escritura; e/ou **(c)** caso quando da respectiva redução de capital seja verificado cumulativamente que: **(1)** as condições para a Conclusão Financeira dos Empreendimentos continuem sendo atendidas, **(2)** o ICSD referente aos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da redução seja superior a 1,75 (um inteiro e setenta e cinco centésimos); e **(3)** não esteja em curso o descumprimento dos Documentos da Operação ou um Evento de Vencimento Antecipado;

(x) exceto se previamente autorizado pela Emissora, alteração da composição societária da Devedora e/ou de qualquer Fiadora, exceto: **(a)** se entre os atuais titulares do Controle, direto ou indireto; ou **(b)** caso tenha sido obtida a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo e o novo sócio seja previamente aprovado pela Emissora, conforme consulta à Assembleia dos Titulares de CRI, que não poderá negar injustificadamente;

(xi) vencimento antecipado de obrigação pecuniária assumida pela Devedora ou por qualquer Fiadora, em valor individual ou agregado superior a R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ou o seu equivalente em outras moedas; seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

(xii) distribuição e/ou pagamento pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas: **(a)** até que tenha ocorrido Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; e **(b)** após a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo, caso as condições verificadas quando da Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo não estejam sendo cumpridas e/ou caso exista qualquer descumprimento dos Documentos da Operação ou Evento de Vencimento Antecipado em andamento;

(xiii) destruição ou deterioração total ou parcial dos Empreendimentos Alvo que torne inviável sua implementação ou sua continuidade;

(xiv) com exceção ao endividamento representado pela Escritura, a obtenção, pela Devedora, de empréstimos ou outras formas de endividamento (de qualquer natureza), sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;

(xv) a realização de mútuos, empréstimos, adiantamentos ou outras operações financeiras que tenham como resultado a transferência de recursos que envolvam a Devedora, na qualidade de credora, em favor de outras entidades legais ou pessoas físicas consideradas como partes a ela relacionadas; e

(xvi) caso ocorra a perda da posse dos Imóveis Alvo, desde que tal situação não seja revertida ou suspensa nos termos dos Contratos dos Empreendimentos Alvo.

7.2.3. Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. Tão logo

tome ciência de qualquer dos eventos descritos abaixo, pela Devedora ou por terceiros, a Emissora deverá promover a convocação de Assembleia de Titulares do CRI que deverão deliberar a respeito do vencimento antecipado de todas as Debêntures, observado o disposto nas Cláusulas 7.2.4.1 e seguintes abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanado, por meio de esclarecimento aceitável à Emissora ou comprovação de sua regularização, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii) com relação a qualquer dos bens objeto dos Contratos de Garantia e/ou a qualquer dos direitos a estes inerentes, conforme aplicável, aditamento ou qualquer forma de alteração, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, desconto ou qualquer outra forma de transferência ou disposição ou constituição de qualquer Ônus, em qualquer dos casos deste item, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor da Devedora, de qualquer Fiadora, e/ou de quaisquer de suas Controladoras, exceto: **(a)** pelas Garantias, **(b)** pelas Alterações Permitidas; ou **(c)** conforme permitido por outras disposições deste Termo de Securitização, da Escritura ou demais Documentos da Operação;
- (iii) com relação aos Contratos Fundiários e aos Contratos dos Empreendimentos Alvo: **(a)** sua extinção, rescisão ou qualquer forma de seu término antecipado; ou **(b)** sua alteração, exceto: (1) para renovação nas mesmas condições dos contratos formalizados na Data de Emissão; ou (2) Alterações Permitidas;
- (iv) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura (e/ou de qualquer de suas disposições), da Fiança (e/ou de qualquer de suas disposições) e/ou dos demais Documentos da Operação (e/ou de qualquer de suas disposições);
- (v) questionamento judicial, por qualquer pessoa não mencionada na Cláusula 7.2.2, inciso (iii) acima, desde que tenha legitimidade ativa para tanto, deste Termo de Securitização, da Fiança, dos demais Documentos da Operação e/ou das Garantias, desde que tal questionamento não seja afastado, suspenso e/ou revertido no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data em que a Devedora e/ou qualquer Fiadora tomarem ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(vi) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou por qualquer Fiadora neste Termo de Securitização, na Escritura e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa ou incorreta, neste último caso, em qualquer aspecto relevante;

(vii) inadimplemento de qualquer dívida ou obrigação assumida pela Devedora e/ou por qualquer Fiadora, desde que em valor individual ou agregado superior a R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas obrigações correlatas; incluindo-se obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), em especial, sem limitação, aquelas obrigações oriundas de dívidas bancárias e operações de mercado de capitais, locais ou internacionais;

(viii) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Fiadora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ou o seu equivalente em outras moedas; seja no âmbito de apenas um ou de diversos títulos; obrigações que derivem da condição de garantidora(s) e/ou coobrigada(s), exceto se, em até 10 (dez) dias, tiver sido validamente comprovado à Emissora que o(s) protesto(s) foi(ram) cancelado(s) ou suspenso(s);

(ix) existência de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral não sujeita a recurso, contra a Emissora e/ou qualquer Fiadora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas uma ou de diversas decisões;

(x) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos pela Devedora e/ou qualquer Fiadora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais) ou o seu equivalente em outras moedas, seja no âmbito de apenas um ou de diversos eventos;

(xi) constituição de qualquer Ônus sobre ativo(s) da Devedora, de e/ou de qualquer das Fiadoras (em relação às Fiadoras, desde que o(s) respectivo(s) ativo(s) estejam relacionados a qualquer dos Empreendimentos Alvo), exceto as Garantias;

(xii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência ou disposição, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativo(s), pela Devedora, exceto: **(a)** cuja contrapartida seja imediata e integralmente

utilizada para o Resgate Antecipado Facultativo, conforme permitido nos termos da Escritura; e/ou **(b)** se previamente aprovada pela Emissora;

(xiii) atuação, pela Devedora, pelas Fiadoras e/ou por qualquer Parte Relacionada, em desconformidade com as normas que lhes são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção;

(xiv) caso, até 23 de janeiro de 2023, prorrogáveis até as datas estabelecidas nos Contratos dos Empreendimentos Alvo, nos mesmos termos estabelecidos nos respectivos Contratos dos Empreendimentos Alvo, e em todo caso limitado ao término do Período de Completion, não haja a Energização dos Empreendimentos Alvo, conforme confirmado pela Devedora por meio da Notificação de Energização (conforme definido na Escritura);

(xv) descumprimento da data pactuada nos respectivos Contratos de Empreendimento Alvo para a conclusão efetiva das obras civis e das instalações do respectivo Empreendimento Alvo, conforme constatado por Relatório de Medição atualizado pelo Medidor de Obras;

(xvi) não observância, pela Devedora, após o Período de Completion, do ICSD Mínimo, a ser apurado mensalmente, com base nas informações financeiras mensais da Devedora preparadas pela própria Devedora, em relação às informações financeiras intermediárias, cujos cálculos serão elaborados pela Devedora tendo por base as informações financeiras apuradas na forma descrita acima e validados pela Emissora. Uma vez recebida ou realizada a validação do ICSD, conforme o caso, a Emissora informará o Agente Fiduciário, por escrito, dentro de 1 (um) Dia Útil contado a partir do recebimento ou da realização da validação, conforme o caso, acerca do resultado de tal apuração. As partes estabeleceram, conforme a Escritura, que a primeira apuração do ICSD deverá ocorrer até o dia 31 de março de 2024, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas a 31 de dezembro de 2023, desde que haja, no mínimo, 12 (doze) meses de geração de energia elétrica, e as demais deverão ocorrer nos respectivos meses subsequentes:

ICSD = Fluxo de Caixa Disponível / (pagamento de Amortizações Programadas + pagamento de Juros Remuneratórios). Ambos calculados com base nos 12 (doze) meses anteriores à apuração do índice.

Fluxo de Caixa Disponível = (EBITDA – CAPEX - IRCS). Sendo certo que para fins da apuração do ICSD, o montante de CAPEX será deduzido de: (i) CAPEX incorrido até o dia 31 de dezembro de 2022; (ii) valores que tenham sido

aportados pelos Fiadores na Devedora ou indenização de seguros recebidos que tenham sido destinados ao pagamento do CAPEX.

EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization*) significa a geração de caixa líquido, em bases consolidadas, relativa aos 12 (doze) últimos meses anteriores à apuração do índice e determinado de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, antes: (a) das despesas (receitas) financeiras, (b) do imposto de renda e da contribuição social, (c) das despesas de depreciação e amortização, (d) de eventuais custos não-caixa.

O cálculo do EBITDA será realizado da seguinte forma:

(+) Lucro Líquido
 (+ ou -) Receitas / Despesas Financeiras Líquidas
 (+) provisão para IR e CSSL
 (- ou +) resultados não recorrentes após os tributos
 (+) depreciação, amortização, exaustão

Em caso de não observação do ICSD Mínimo, a Devedora e/ou as Fiadoras, por meio de aporte de capital na Emissora, terão prerrogativa de realizar a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, p em montante equivalente ao valor da parcela mensal de Amortização Programada, imediatamente subsequente, de forma a ensejar a incidência de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático;

(xvii) Caso sejam verificadas inconsistências entre as informações financeiras não auditadas e as informações financeiras auditadas que acarretem no descumprimento do ICSD Mínimo; e

(xviii) Caso ocorra o evento de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures mencionado no inciso (xiv) acima por 3 (três) meses consecutivos, ou 4 (quatro) meses alternados a cada 5 (cinco) anos.

7.2.4. As informações financeiras mensais da Devedora, preparadas pela própria Emissora para fins da apuração do ICSD Mínimo, devem ser consistentes com as demonstrações financeiras anuais consolidadas e auditadas por auditor independente, as quais devem ser enviadas para a Emissora para verificação, conforme a alínea (a) do inciso (i) da Cláusula 7.1.1 da Escritura. A eventual verificação de inconsistências entre as informações financeiras não auditadas e as informações financeiras auditadas que acarretem no descumprimento do ICSD Mínimo acarretará em um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos deste Termo de Securitização.

7.2.4.1. Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não

Automático, a Emissora deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares de CRI, em Assembleia Geral de Titulares de CRI, motivo pelo qual a Emissora deverá realizar a respectiva convocação, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da ciência da Emissora da ocorrência de qualquer de tais eventos, da Assembleia Geral de Titulares de CRI que determinará a decisão da Emissora sobre a decretação do vencimento antecipado das Debêntures, em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

7.2.5. Caso a Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 7.2.4.1 acima **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** a referida Assembleia Geral de Titulares de CRI seja instalada, mas não haja quórum de deliberação ou não seja deliberado pelos Titulares de CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, não haverá o vencimento antecipado das Debêntures, e consequentemente o resgate antecipado dos CRI.

7.2.6. Para os fins das Cláusula 7.2.3 (xvi) acima, se, a partir da data de celebração da Escritura, forem alteradas as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora, o ICSD deverá ser calculado, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Devedora ou de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, de acordo com as regras contábeis aplicáveis à preparação das demonstrações financeiras da Devedora em vigor na data de celebração da Escritura.

7.2.7. Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2.2 e 7.2.3 acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado, serão reajustados ou corrigidos, anualmente, pela variação acumulada do IPCA, desde a Primeira Data de Integralização.

7.2.8. Observado o disposto nas Cláusulas abaixo, em caso de vencimento antecipado automático das Debêntures ou decretação de vencimento antecipado da totalidade das Debêntures pela Assembleia Geral de Titulares de CRI em razão da ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, a Emissora exigirá da Devedora o imediato e integral pagamento das Obrigações Garantidas.

7.2.9. Na eventual decretação do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures antecipadamente vencidas, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal unitário de tais Debêntures, acrescido da remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento de Juros Remuneratórios das Debêntures, o que ocorrer por último, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão, cujas obrigações venceram-se antecipadamente nos termos dos Documentos da Operação, no prazo de até 15 (quinze) Dias

Úteis contados da data da ocorrência ou declaração, conforme aplicável, do vencimento antecipado mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, caso este tenha assumido a administração do Patrimônio Separado, à Devedora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios aplicáveis.

7.2.10. Caso a Emissora, tendo recebido os devidos pagamentos pela Devedora em razão de vencimento antecipado das Debêntures, não realize o resgate antecipado total dos CRI no prazo e forma estipulados previstos neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário deverá adotar os procedimentos de liquidação do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização, sem prejuízo de indenização e execução específica.

8. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. *Informação de Fatos Relevantes.* A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM nº 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência.

8.2. *Relatório Mensal.* A Emissora obriga-se, ainda, a elaborar um relatório mensal e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir os itens elencados abaixo e o conteúdo constante no Anexo 32-II da Instrução CVM 480:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) critério de atualização monetária dos CRI;
- (iv) valor pago aos Titulares de CRI a título de Juros Remuneratórios;
- (v) valor pago aos Titulares de CRI a título de amortização programada das Debêntures, conforme a Cláusula 4.10.1 acima;
- (vi) Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Atualizado, conforme o caso, acrescido dos Juros Remuneratórios incorridos e não pagos, no último dia de cada mês (valor unitário dos CRI);

- (vii) Despesas do Patrimônio Separado incorridas;
- (viii) saldo do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva;
- (ix) Data de Vencimento;
- (x) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários; e
- (xi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

8.3. *Veracidade de Informações e Declarações.* A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, 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) Na data de integralização dos CRI será legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) É responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão;
- (vi) Em conformidade com a auditoria jurídica, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçadas 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;

(vii) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;

(viii) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;

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

(x) Este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(xi) A celebração deste Termo de Securitização não infringe qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

(xii) Nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Securitização;

(xiii) Cumprirá com todas as obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

(xiv) Não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(xv) Possui todas as autorizações e licenças ambientais relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas;

(xvi) Todas as informações prestadas pela Emissora no contexto da Oferta

Restrita são verdadeiras, consistentes e corretas;

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

(xviii) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(xix) Cumpre, assim como seus conselheiros, diretores e funcionários também cumprem, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, de forma a não agir em desconformidade com as disposições das Leis Anticorrupção, da Lei 12.529 e da Lei de Lavagem de Dinheiro, sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: **(a)** conhece e entende as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(b)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; **(c)** adota as diligências apropriadas, de acordo com suas políticas internas, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(d)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário;

(xx) **(a)** cumpre de forma regular e integral as normas e leis de proteção ambiental aplicáveis a sua atividade e as normas e leis trabalhistas e relativas à saúde e segurança do trabalho, possuindo todas as licenças e autorizações exigidas pelos órgãos competentes para o seu funcionamento, inclusive no que se refere aos seus bens imóveis; **(b)** não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo; e **(c)** não existe, nesta data, contra si ou empresas pertencentes ao seu grupo econômico condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;

(xxi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita; e

(xxii) Está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, inclusive com o disposto na legislação e regulamentação trabalhista, previdenciária e relativa à proteção do meio-ambiente aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam relevantes para a execução das suas atividades, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social.

8.3.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.4. *Solicitação de Informações à Emissora.* A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores ou ao Agente Fiduciário, conforme aplicável, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações pertinentes ao artigo 3º da Resolução CVM nº 44, à Instrução CVM 476 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.5. *Administração das CCI.* As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes na Escritura de Emissão de CCI. Não obstante, conforme os termos da Escritura e deste Termo de Securitização, a Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

8.6. *Obrigações de envio de informações pela Emissora.* Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes relativos ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; **(ii)** as informações periódicas e eventuais pertinentes à Instrução CVM 480.

8.6.1. A Emissora obriga-se a, desde já, informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual,

conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6.2. A Emissora obriga-se a fornecer, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º do Código ANBIMA, os quais deverão ser devidamente encaminhados em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário.

8.7. A Emissora obriga-se, ainda, a:

- (i) não realizar negócios e/ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (iii) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (iv) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (v) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; e
- (vi) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. *Instituição dos Regime Fiduciários.* Na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

9.1.1. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103.

9.1.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, através da declaração contida no Anexo II deste Termo de Securitização, e na B3, nos termos do §1º do artigo 25 da Medida Provisória nº 1.103.

9.1.3. As CCI permanecerão separadas e segregadas do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.1.4. Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103, os Créditos Imobiliários, as CCI, as Garantias 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.1.5. A Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35.

9.1.6. Vinculação dos Pagamentos. Os Créditos Imobiliários, os recursos depositados na Conta Centralizadora e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos a seus titulares. Neste sentido, os Créditos Imobiliários e os recursos depositados na Conta Centralizadora:

- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento do Valor Total da Emissão e dos valores devidos aos Titulares de CRI;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

9.2. *Administração do Patrimônio Separado.* A Emissora fará jus ao recebimento de taxa no valor mensal de 7.000,00 (sete mil reais), corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI.

9.2.1. Em caso de inadimplemento no pagamento das despesas pelas Devedora e, conseqüentemente, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, a Taxa de Administração será arcada mediante aporte de recursos pelos Titulares de CRI.

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

9.2.3. A Taxa de Administração será acrescida dos Tributos.

9.3. *Manutenção 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.

9.3.1. A Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via digital, 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 é de responsabilidade das Emissora;

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; **(b)** o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; **(c)** usar da necessária diligência no acompanhamento das eventuais ações judiciais, em todos os seus trâmites até o final, em qualquer instância, foro ou tribunal, no âmbito deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; **(d)** a administração e alocação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora; **(f)** receber, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Clientes, por conta dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, inclusive a título de eventual indenização, sendo-lhe vedada a concessão de quaisquer descontos ou renúncia de quaisquer direitos sem a expressa anuência dos Titulares de CRI; e **(g)** cobrar, no âmbito judicial ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários e/ou os Direitos Cedidos Fiduciariamente, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos dos Empreendimentos Alvo ou no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos, conforme o caso;

(iv) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente;

(v) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta Restrita, bem como a sua devida constituição e formalização;

(vi) assegura a constituição do Regime Fiduciário sobre: **(a)** os Créditos Imobiliários; **(b)** as Garantias; e **(c)** os recursos mantidos na Conta Centralizadora, na forma do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

(vii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;

(viii) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, ainda que sob a custódia da Instituição Custodiante;

(ix) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e

(x) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados pela Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

9.4. *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.

9.5. *Administração do Patrimônio Separado.* 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 27 da Medida Provisória nº 1.103.

9.6. Os valores creditados na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Direitos Cedidos Fiduciariamente serão destinados pela Emissora conforme a ordem de alocação prevista na Cláusula 4.9.1.2 da Escritura.

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

10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. *Nomeação do Agente Fiduciário.* A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para, nos termos da Medida Provisória nº 1.103, da Resolução CVM nº 17 e da Resolução CVM 60, representar a comunhão dos Titulares de CRI e desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. *Declaração do Agente Fiduciário.* Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) Que verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que as Garantias deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, conforme aplicável. Os prazos para os registros acima estão previstos nos respectivos instrumentos, e, após a obtenção e comprovação dos respectivos registros, estarão efetivamente constituídas e exequíveis. Por fim, e, observados os fatores de risco da Emissão, não há como assegurar que, na data da excussão de tais Garantias, seus valores sejam suficientes para adimplemento dos CRI, tendo em vista as possíveis variações de mercado;
- (iii) Não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM nº 17, inclusive no que se refere ao Cliente;
- (iv) Ter recebido e analisado, diligentemente, os Documentos da Oferta, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora;
- (v) Os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI, conforme declarado pela Emissora neste Contrato;
- (vi) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) 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;
- (viii) Que a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (ix) Assegurar, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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;

(x) Não ter qualquer ligação com a Emissora, a Devedora, as Fiadoras, os Clientes ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora, da Devedora, das Fiadoras e/ou dos Clientes ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(xi) Ter verificado que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários emitidos pela Emissora, conforme descritos e caracterizadas no Anexo VI deste Termo de Securitização;

(xii) Aceitar integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições; e

(xiii) Conhecer, estar em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declarar, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

10.3. *Obrigações do Agente Fiduciário.* Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, dentre outras atribuições previstas neste Termo de Securitização e na legislação e regulamentação aplicável:

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

(ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(iii) Renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre sua substituição, nos termos deste Termo de Securitização;

(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 na Escritura de Emissão e no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) Diligenciar junto à Emissora para que o presente Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar no relatório anual os Titulares de CRI sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(viii) Acompanhar a destinação dos recursos captados por meio da presente Emissão;

(ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;

(x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(xi) 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 na Escritura de Emissão, neste Termo de Securitização e no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;

(xii) 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 a sede do estabelecimento principal da Emissora, da Devedora e/ou das Fiadoras;

(xiii) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado;

(xiv) Convocar, quando necessário Assembleia Geral, nos termos deste Termo de Securitização;

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

(xvi) Manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(xvii) Exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado;

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

(xix) Fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) Comunicar aos Titulares de 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 de CRI e que que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis, conforme previsto na Resolução CVM nº 17;

(xxi) Fornecer, nos termos do §1º do artigo 31 da Medida Provisória nº 1.103 à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, termo de quitação, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à Emissora; e

(xxii) Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, caso entenda que é preciso constatar se quaisquer das Garantias prestadas são realmente capazes de alcançar seu objetivo, nos termos dos respectivos instrumentos, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora ou dos Titulares de CRI, conforme o caso, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias, bem como solicitar quaisquer informações e

comprovações que entender necessárias.

10.4. *Remuneração do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, (i) a título de taxa de implantação, parcela única no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura da Escritura; e (ii) a título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas mensais no valor de R\$ 1.250,00 (mil duzentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais serem pagas no mesmo dia dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, o que ocorrer primeiro; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a ser contado a partir da Primeira Data de Integralização. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada, o valor total anual descrito no item “ii” será devido a título de “*abort fee*”.

10.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas” a serem pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado, e da nota fiscal. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração: (i) das Garantias; (ii) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento, fluxos, carência, *covenants* operacionais ou índices financeiros; (iii) condições relacionadas aos Eventos de Vencimento Antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleias Gerais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta.

10.5.1. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em nome dos Titulares dos CRI de forma presencial e/ou virtual, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração do Agente

Fiduciário, os Titulares dos CRI arcarão com sua remuneração, ressalvado seu direito de num segundo momento se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.5.2. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima não inclui as despesas, conforme, sempre que possível, previamente aprovadas pela Devedora, como notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, estadias, transporte, alimentação, cartórios e publicações necessárias ao exercício da função, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos do Patrimônio Separado. Não estão incluídas igualmente e serão arcadas na forma prevista acima despesas com especialistas, tais como auditoria nas garantias concedidas ao empréstimo e assessoria legal ao Agente Fiduciário em caso de inadimplemento. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais, bem como indenizações, decorrentes de ações intentadas contra o Agente Fiduciário decorrente do exercício de sua função ou da sua atuação em defesa da estrutura da operação, serão arcadas na forma acima e, caso inadimplidas, serão suportadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem honorários advocatícios para defesa do Agente Fiduciário e deverão ser arcadas na forma prevista acima.

10.5.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, adotando-se, ainda, o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.5.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas "*pro-rata die*", se necessário ,

10.5.5. Os valores devidos conforme a Cláusula 10.4 acima serão acrescidos dos Tributos, conforme aplicável (mais especificamente: ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF), nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5.6. Em caso de atraso no pagamento da remuneração devida ao Agente Fiduciário, os valores devidos e não pagos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ainda à atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, adotando-se o índice que vier a substituir esse índice em caso de não divulgação, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.6. *Substituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral, para que seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

10.7. *Destituição do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) Pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) Por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação;
- (iii) Por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Lei Medida Provisória nº 1.103 ou das incumbências mencionadas nesta Cláusula 10; e
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.8. *Novo Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 10.7 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.9. *Formalização da substituição do Agente Fiduciário.* A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

10.10. *Substituto provisório.* Os Titulares de CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

10.11. *Permanência nas funções.* Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que: (i) uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelos Titulares de CRI; e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

10.11.1. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor

será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

10.11.2. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos desta Cláusula, sem qualquer custo adicional para a Emissora e/ou para os Titulares de CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a partir da aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares de CRI acerca do novo agente fiduciário, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papeis relacionados ao exercício de suas funções.

10.12. *Responsabilidade do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário responderá perante os investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.

10.13. *Outras Emissões.* Para fins do §2º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, o Agente Fiduciário declara que atua como Agente Fiduciário nas emissões de valores mobiliários da Emissora, de suas coligadas e/ou controladas e/ou sociedades integrantes do mesmo grupo da Emissora, listadas no Anexo VII ao presente Termo de Securitização.

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. *Assunção da administração do Patrimônio Separado.* Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos de insolvência da Securitizadora listados abaixo, o Agente Fiduciário deverá assumir imediatamente e de forma transitória a administração do respectivo Patrimônio Separado e promover a liquidação do respectivo Patrimônio Separado, na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar sobre tal liquidação:

- (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 falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) Comprovado desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (v) Inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio

Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) dias, contados da data da ocorrência.

11.1.1. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral, a qual deverá ser convocada na forma estabelecida na Cláusula 12 e seguintes deste Termo de Securitização, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora, sendo que tal assembleia instalar-se-á em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

11.1.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da nova securitizadora. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, deverá ser convocada, pelo Agente Fiduciário, em 02 (dois) Dias Úteis contados da não instalação, nova Assembleia Geral de Titulares de CRI nos termos da Cláusula 12 deste Termo de Securitização.

11.1.3. Na ocorrência de assunção transitória de sua administração pelo Agente Fiduciário, a Emissora se compromete a praticar todos os atos e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização.

11.1.4. A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 11.1 acima.

11.1.5. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

11.2. *Insuficiência do Patrimônio Separado.* A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra. No caso da insuficiência dos bens do Patrimônio Separado ou da ocorrência de quaisquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, na Assembleia Geral, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. No caso da insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103.

11.3. *Limitação da responsabilidade da Emissora.* O pagamento dos Créditos Imobiliários ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos Titulares de CRI, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia ou coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora está limitada ao Patrimônio Separado.

11.4. *Liquidação do Patrimônio Separado.* Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

11.4.1. Caso os pagamentos devidos pela Devedora não ocorram nos prazos previstos na Escritura de Emissão, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

11.5. Caso ocorra ou seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, e o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra no prazo previsto na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização, conforme o caso, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão das Garantias, a exclusivo critério da Emissora, poderão ser entregues em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. ASSEMBLEIA GERAL

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

12.2. *Competência para Convocação.* A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada: **(i)** pelo Agente Fiduciário; **(ii)** pela Emissora; ou **(iii)** por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. *Legislação Aplicável.* Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei 9.514 e na Medida Provisória nº 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. *Convocação.* A Assembleia Geral de Titulares de CRI será convocada mediante: (a) o envio da convocação, pela Emissora, a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação; (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário devendo também disponibilizar a convocação na rede mundial de computadores que contêm as informações do Patrimônio Separado, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem metade, no mínimo, dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.5. *Voto.* Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.6. *Quórum de Deliberação (Geral).* As deliberações em Assembleia Geral de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva assembleia, salvo se **(i)** a regulamentação aplicável prever quórum mínimo superior; ou **(ii)** se disposto de maneira diversa no presente Termo de Securitização ou na Escritura de Emissão.

12.7. *Quórum Qualificado.* Dependerão de deliberação em Assembleias Gerais de Titulares de CRI, mediante aprovação dos Titulares de CRI que representem:

(i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, as seguintes matérias: **(a)** modificação das condições dos CRI, assim entendida: **(1)** alteração dos quórums de deliberação previstos neste Termo de Securitização; **(2)** alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, inclusive, sem limitação, a alteração de quaisquer disposições deste item; **(3)** alteração das disposições relativas à amortização antecipada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI; ou **(4)** quaisquer deliberações que tenham por objeto alterar as seguintes características dos CRI: (4.1) Valor Nominal Unitário, (4.2) amortização, (4.3) Juros Remuneratórios, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento de Juros Remuneratórios, (4.4) Data de Vencimento, ou (4.5) Encargos Moratórios; e **(b)** a liquidação do Patrimônio Separado; e

(ii) Em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, ou em segunda convocação, maioria simples dos CRI presentes à Assembleia, desde que a Assembleia Geral conte com a presença de Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, a seguinte

matéria: declaração de Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 7.2.3 deste Termo de Securitização.

12.7.1. As Assembleias Gerais de Titulares de CRI, a serem realizadas, para aprovação ou não, das operações previstas nas Cláusulas 7.2.3 deste Termo de Securitização, deverão observar os procedimentos de convocação, instalação e deliberação da Cláusula 12.4 e na Cláusula 12.7 (ii) acima.

12.7.2. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização, obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

12.8. *Presença dos Representantes Legais.* Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, caso haja aquiescência pelos Titulares de CRI.

12.9. *Comparecimento do Agente Fiduciário.* O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.10. *Presidência.* A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Diretor Presidente ou ao Diretor de Relações com Investidores da Emissora, ao representante do Agente Fiduciário, ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

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

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

12.12. A Instituição Custodiante, o Escriturador, o Banco Liquidante e/ou o auditor do Patrimônio Separado, poderão ser substituídos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, nas seguintes hipóteses: **(i)** os serviços sejam prestados em inobservância aos respectivos contratos de prestação de serviço; **(ii)** caso esteja impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e **(iii)** em comum acordo com a Emissora.

12.13. *Exercício social do Patrimônio Separado.* O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão encerrar-se-á no dia 31 de março de cada ano.

13. DESPESAS

13.1. As Despesas do Patrimônio Separado abaixo listadas ("Despesas Flat" e "Despesas Recorrentes") serão todas arcadas direta ou indiretamente pela Devedora, conforme pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.8 e seguintes acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, ou diretamente retidas do valor de integralização no caso das Despesas Flat:

(i) remuneração da Emissora, nos seguintes termos: (a) R\$ 1.008.000,00 (um milhão e oito mil reais), a ser pago à Emissora, ou a quem esta indicar, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à primeira data de integralização dos CRI; (b) remuneração pela administração do Patrimônio Separado, devida à Emissora, no valor mensal de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, devendo ser paga mensalmente nas datas dos eventos de pagamento dos CRI; (c) os valores indicados nos itens (a) e (b) acima serão acrescidos dos Tributos; (d) remuneração do auditor do Patrimônio Separado e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela regulamentação aplicável, no valor inicial de R\$ 5.200,00 (cinco mil e duzentos reais), por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de junho de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será acrescida dos Tributos;

(ii) não será devida remuneração ao Escriturador e ao Banco Liquidante;

(iii) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual é formalizada a contratação da Instituição Custodiante para os serviços de agente registrador e custodiante segundo as disposições da Lei 10.931;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário: (a) pelos serviços prestados neste Termo de Securitização, nos seguintes termos: pelos serviços prestados enquanto estiver exercendo as atividades inerentes à sua função, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização e as demais a serem pagas no mesmo dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão, atualizadas

anualmente, pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculada *pro rata die*, se necessário; (b) o valor indicado no item (a) acima será acrescido dos Tributos e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e (c) a remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas através da apresentação de cópia dos respectivos recibos, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, por meio do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.1 acima, caso inexistam recursos suficientes no Fundo de Despesas, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, mediante prévia aprovação em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(v) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

(vi) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderá ser negada sem justificativa, sendo certo que caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado não será necessária a aprovação prévia tratada anteriormente;

(vii) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, e desde que tenham sido previamente aprovadas em caso de valores individuais ou cumulativos superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), que não poderão ser negadas sem justificativa, por meio de apresentação de cópia dos respectivos recibos, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, sendo certo

que caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado não será necessária a aprovação prévia tratada anteriormente;

(viii) emolumentos e demais despesas de depósito na B3, da CVM ou da ANBIMA relativos às CCI, aos CRI e à Oferta Restrita;

(ix) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia Geral de Titulares de CRI;

(x) despesas razoáveis e comprovadas, por meio da apresentação de cópia dos respectivos recibos, com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo: (a) a remuneração dos prestadores de serviços, (b) as despesas com sistema de processamento de dados, (c) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (d) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (f) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e (g) quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xi) custos devidos à instituição financeira onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora e a Conta Arrecadadora;

(xii) as perdas e danos diretos comprovados, obrigações ou despesas diretas comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e

(xiii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.2. As despesas extraordinárias da Emissão serão pagas pela Emissora, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 3.8 e seguintes acima, ou diretamente pela Devedora, conforme o caso, em caso de insuficiência do Fundo de

Despesas. Caso quaisquer custos extraordinários não sejam suportados pela Devedora, nos termos acima, e venham a incidir sobre a Emissora, ou os Titulares de CRI, nos termos dos Documentos da Operação, em virtude da administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou a realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, desde que tal despesa seja comprovada..

13.3. O pagamento das Despesas acima previstas mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao pagamento da Despesa.

13.4. Na hipótese da data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Geral dos Titulares de CRI, ou, ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora.

13.5. Os custos dos prestadores de serviços da Emissão continuarão sendo devidos, mesmo após o vencimento dos CRI, caso os prestadores de serviço ainda estejam atuando nas funções para os quais foram contratados e/ou em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de sua atuação.

13.6. Em qualquer Reestruturação que vier a ocorrer ao longo do prazo de amortização dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias gerais extraordinárias de Titulares de CRI, será devida, pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), por reestruturação, atualizada a partir da Data da Emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora. No entanto, caso seja necessário à realização de atos independentes, não relacionados à Reestruturação como: (a) realização de assembleias de titulares de CRI; (ii) elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; e (iii) realização de notificações, fatos relevantes, comunicados ao mercado; será devida pela Devedora à Emissora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, atualizado anualmente a partir da data de emissão do CRI, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"). A Devedora, também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora,

acrescidos das despesas e custos devidos a tal assessor legal, sendo que o valor total dos custos atinentes a referida Reestruturação não poderá exceder o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

13.7. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora ou a quem esta indicar, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos deverão ser depositados (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) pela Emissora em conta corrente de titularidade da Devedora ou de quem esta indicar, ressalvados os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos

13.8. Todas as despesas e obrigações dos Titulares de CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas à Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

13.9. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais Despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas Despesas.

13.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Medida Provisória nº 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão previamente aprovadas e suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.11. Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares:

- (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.

13.11.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas

judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.11.2. Em razão do disposto no inciso (ii) da Cláusula 13.11 acima, as despesas a serem previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos de qualquer da 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 oriundos de qualquer das CCI; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(v)** a remuneração e as despesas reembolsáveis da Emissora e do Agente Fiduciário.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular de CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

(i) IRRF

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de **(i)** 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; **(ii)** 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; **(iii)** 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e **(iv)** 15% quando os investimentos forem realizados com prazo acima de 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a

data do resgate, conforme o artigo 1º da Lei n.º 11.033/2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981/1995).

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital por elas auferido na alienação ou cessão dos CRI (na fonte e na declaração de ajuste anual).

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

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$20.000,00 (vinte mil reais) multiplicado pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei n.º 9.249/1995; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%, pela CSLL, às alíquotas definidas no art. 3º da Lei n.º 7.689/1988, conforme alterada pela Lei n.º 14.183/2021 (conversão da Medida Provisória n.º 1.034/2021), de: (i) 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 para pessoas jurídicas de seguros privados, de capitalização, às distribuidoras de valores mobiliários, às corretoras de câmbio e de valores mobiliários, às sociedades de crédito, financiamento e investimentos, às sociedades de crédito imobiliário, às administradoras de cartões de crédito, às sociedades de arrendamento mercantil, às associações de poupança e empréstimo, e às cooperativas de créditos, e (ii) 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 no caso dos bancos de qualquer espécie.

Regra geral, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda, conforme o artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981/1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei n.º 8.981/1995, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no país. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por Investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em JTF favorecida, conforme o artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.

Há, também, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, regra geral, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as regras de tributação do imposto de renda previstas para os investidores residentes no país.

A Receita Federal do Brasil divulga lista dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 1.037/10.

Todavia, vale ressaltar que a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008, adicionou o parágrafo 4º ao artigo 24 da Lei nº 9.430/96, passando a considerar “país ou dependência com tributação favorecida” aqueles países cujas legislações não permitam o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

Além disso, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ainda acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08 e à Instrução Normativa nº 1.037/10.

(ii) IOF

Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo CMN (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) estão sujeitos ao IOF/Câmbio à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Adicionalmente, de maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Todavia, atualmente, as operações com certificados de recebíveis imobiliários estão sujeitas à alíquota zero. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um

vírgula cinquenta por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

(iii) COFINS

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: **(i)** a alíquota foi elevada para 1,65%; e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois, de acordo com a Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: **(i)** a alíquota foi elevada para 7,6%; e **(ii)** o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de determinados custos e despesas incorridos.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos Investidores constitui receita financeira. Para os Investidores pessoas jurídicas sujeitas ao regime de incidência não-cumulativa, as receitas financeiras auferidas até 1º de julho de 2015 estavam sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005. A partir da referida data, aplicam-se as alíquotas de PIS e COFINS de 0,65% e 4%, respectivamente, conforme o Decreto nº 8.426/2015.

No caso dos Investidores pessoas jurídicas sujeitas à sistemática cumulativa, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à 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, em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do STF.

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 certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

15. PUBLICIDADE

15.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI tais como comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e a MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

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

16. FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura da Emissão.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal. A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o país. Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais. Dentre as possíveis conseqüências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: **(i)** mudanças na política fiscal que tirem o benefício tributário aos investidores dos CRI; **(ii)** mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; **(iii)** restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e **(iv)** variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Efeitos da política anti-inflacionária. Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por conseqüência sobre a Emissora. A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornando o crédito mais caro inviabilizando operações podendo afetar o resultado da Emissora.

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

Efeitos da elevação da taxa de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central a um eventual repique inflacionário, causa um *crowding-out* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito – dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis –, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplimento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora e/ou de seus clientes.

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

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de

mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um Efeito Adverso Relevante no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, também interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro. A restrição do crédito internacional pode causar aumento do custo para empresas que têm receitas atreladas a moedas estrangeiras, reduzindo a qualidade de crédito de potenciais tomadoras de recursos através dos CRI, podendo afetar a quantidade de operações da Emissora.

Riscos Relativos à Emissora

Manutenção do Registro de Companhia Aberta. A Emissora possui registro de companhia aberta desde 2 de agosto de 1999. A sua atuação como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às Emissoras abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

Risco relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização, mas depende de condições específicas do mercado. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Riscos relativos à importância de uma equipe qualificada. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter Efeito Adverso Relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do pagamento dos Créditos Imobiliários. Para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares de CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

Riscos relacionados à Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

Riscos relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco da não realização da carteira de ativos. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal

fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em assembleia 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 o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital social. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive os CRI da presente Emissão.

Riscos relativos aos Pagamentos dos CRI. O pagamento aos Investidores decorre diretamente do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora da Operação, assim, para a operacionalização do pagamento aos Investidores, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado por esta. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Investidores acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros e, em nenhuma hipótese, serão de responsabilidade da Emissora.

Outros Riscos Relacionados à Emissora. Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no *website* da CVM (www.cvm.gov.br) e no *website* de relações com investidores da Emissora (www.opecapital.com/) e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Riscos da Operação

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, 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 à estruturas de securitização, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão

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 nº 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e suas garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de 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 à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são 100% (cem por cento) devidos pela Devedora. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários nos prazos e condições estabelecidas na Escritura de Emissão, os Titulares de CRI poderão vir a ser afetados. Os Titulares de CRI não têm qualquer direito sobre as Debêntures.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Geral. As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais serão aprovadas pelos quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

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

Restrição à negociação. Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao: **(i)** período de vedação previsto no artigo 13 da referida instrução; e **(ii)** cumprimento, pela Emissora, das obrigações estabelecidas no artigo 17 da referida instrução.

Credores privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que: “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, as Debêntures e os recursos delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que as Debêntures não venham a ser suficiente para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

O Resgate Antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Em caso de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos no Resgate Antecipado dos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares de CRI e, em qualquer circunstância, levarão ao o Investidor a ter seu horizonte original de

investimento reduzido, de modo que poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada nos CRI.

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

Risco de Integralização dos CRI com ágio. Os CRI poderão ser integralizados pelos Titulares de CRI com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada 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 destinados, pela Emissora, na Amortização Programada dos CRI ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

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

Risco em Função da Dispensa de Registro. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal, podendo a CVM, caso analise a Emissão fazer eventuais exigências e até, determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar o Investidor.

Guarda dos Documentos da Operação. Conforme previsto na Escritura de Emissão e neste Termo de Securitização, os Documentos da Operação ficarão sob a guarda da Devedora e da Instituição Custodiante, conforme aplicável. Caso seja necessário executar a Escritura de Emissão, será necessária a solicitação à Devedora e a apresentação da referida Escritura de Emissão, o que poderá acarretar demora, afetando, assim, adversamente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco relativo à guarda de documentos relacionados aos Créditos Imobiliários. Os instrumentos, contratos, extratos e/ou outros documentos relacionados à Cessão Fiduciária de Direitos e a Alienação Fiduciária de Ações ficarão sob a guarda da Devedora, conforme aplicável, de forma que, caso seja necessária a excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, a Devedora poderá se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os interesses dos Titulares de CRI.

Risco associado à não integralização da totalidade das debêntures estar atrelado aos recursos necessários para finalização das obras dos Empreendimentos Alvo. A integralização da totalidade das duas séries das Debêntures está diretamente ligada com o valor a ser retido a título de Fundo de Obras, pois será observada a ordem de prioridade de liberações descrita na Cláusula 3.10.2 da Escritura de Emissão. Sendo assim, existe um risco de não existirem recursos suficientes para finalização das obras dos Imóveis.

Risco associado à não existência de fluxo de recebíveis devido a não conclusão das obras. O fluxo dos Direitos Contas Vinculadas, nos termos da Cessão Fiduciária de Direitos, depende da finalização das obras dos Empreendimentos Alvo, com a consequente compensação de energia ao Cliente. Sendo assim, como existe o risco da não finalização das obras (devido a eventual não integralização da totalidade das duas séries das Debêntures), também existe o risco da não existência do fluxo de Direitos Contas Vinculadas que constituem a Cessão Fiduciária de Direitos.

Risco associado à Distribuição Parcial dos CRI. Conforme descrito neste Termo de Securitização, a presente Oferta Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial. Ocorrendo a Distribuição Parcial, os CRI remanescentes serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI remanescentes. Ainda, em caso de distribuição parcial do CRI, o volume de CRI subscritos por determinado Investidor poderão representar volume distinto em relação ao volume total da Oferta Restrita, o que pode impactar questões como representatividade de cada Investidor no contexto das deliberações tomadas em Assembleia Geral de Titulares de CRI.

Riscos Relativos à Devedora

Abaixo consta uma lista não exaustiva dos riscos relacionadas à Devedora. Recomenda-se que cada Investidor, antes da realização do investimento nos CRI, faça sua investigação independente acerca dos riscos apontados abaixo, bem como outros não listados, mas que sejam relevantes no âmbito da Emissão.

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar as suas obrigações. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento

realizado nos CRI, caso a Devedora não tenha recursos suficientes para honrar o pagamento das Debêntures.

A Devedora poderá não conseguir gerar fluxo de caixa suficiente a partir de suas operações para atender às suas exigências de caixa. Ainda, suas necessidades de capital poderão diferir de forma substancial das estimativas de sua administração, caso, por exemplo, os investimentos da Devedora não atinjam os níveis planejados de retorno ou se tiver que incorrer em gastos imprevistos ou realizar investimentos para manter a competitividade da Devedora no mercado. Caso isso ocorra, a Devedora poderá necessitar de capital ou financiamentos adicionais antes do previsto ou ser obrigada a adiar alguns de seus novos planos de investimento ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado. É provável que futuros instrumentos de empréstimo, como linhas de crédito, contenham cláusulas restritivas principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou exijam que a Devedora tenha que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados. A impossibilidade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar, impedir a expansão ou afetar adversamente os negócios da Devedora.

Efeitos da alteração no regime fiscal. O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que, eventualmente, podem aumentar a carga tributária da Devedora e de seus clientes. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de impostos temporários. Os efeitos de eventuais medidas de reforma fiscal, assim como quaisquer outras possíveis alterações no sistema tributário brasileiro, não podem ser quantificados.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. *Prevalência das disposições.* 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 a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.2. *Informações.* Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

17.3. *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 a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.4. *Documentos fornecidos ao Agente Fiduciário.* 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.

17.5. *Ausência de responsabilidade.* O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação.

17.6. *Atuação do Agente Fiduciário.* A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

17.7. *Indivisibilidade.* A Emissora e o Agente Fiduciário 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 Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

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

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

17.10. *Validade de Alterações Posteriores.* Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo.

17.11. A Emissora e o Agente Fiduciário concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de 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, ANBIMA, B3, da JUCESP, de cartórios de registro de títulos e documentos ou dos cartórios onde qualquer um dos Documentos da Operação for levado a registro; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

17.12. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil. Para os fins deste Termo de Securitização, as partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, nos termos dos artigos 497 e seguintes, 538, 806 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.13. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Termo de Securitização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

18. NOTIFICAÇÕES

18.1. *Aviso de Recebimento.* As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax ou por correio eletrônico deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

Se para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A

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

São Paulo, SP

CEP: 01455-000

At.: Flávia Palácios

E-mail: gestao@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo – SP

At: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000

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

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

18.3. Este Termo de Securitização, uma vez assinado pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, será considerado válido e produzirá efeitos desde a sua data oposta neste documento, independentemente se uma ou mais partes assinarem este Termo de Securitização em data posterior, o que, eventualmente, poderá ocorrer em virtude de procedimentos formais para utilização de assinatura eletrônica, valendo para todos os fins de direito a data registrada no instrumento em si para reger os eventos deste Termo de Securitização.

19. FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

19.1. *Lei Aplicável*. Este Termo de Securitização é regido e interpretado, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

19.2. *Foro*. Fico eleito 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 em 1 (uma) via digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

(Assinaturas seguem na próxima página)

(Página de assinatura 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinatura 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF:

Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I – FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRI

CRI 1ª Série

#	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Tai (% Saldo)
1	27/06/2022	Sim	0,5000%
2	26/07/2022	Sim	0,5025%
3	24/08/2022	Sim	0,5050%
4	26/09/2022	Sim	0,5076%
5	26/10/2022	Sim	0,5102%
6	25/11/2022	Sim	0,5128%
7	26/12/2022	Sim	0,5154%
8	25/01/2023	Sim	0,3000%
9	28/02/2023	Sim	0,3031%
10	24/03/2023	Sim	0,3062%
11	27/04/2023	Sim	0,3094%
12	24/05/2023	Sim	0,3126%
13	26/06/2023	Sim	0,3158%
14	26/07/2023	Sim	0,3191%
15	24/08/2023	Sim	0,3224%
16	26/09/2023	Sim	0,3258%
17	25/10/2023	Sim	0,3292%
18	27/11/2023	Sim	0,3327%
19	27/12/2023	Sim	0,3362%
20	24/01/2024	Sim	0,3398%
21	26/02/2024	Sim	0,3434%
22	26/03/2024	Sim	0,3471%
23	24/04/2024	Sim	0,3508%
24	24/05/2024	Sim	0,3546%
25	26/06/2024	Sim	0,3584%
26	24/07/2024	Sim	0,3623%
27	26/08/2024	Sim	0,3662%
28	25/09/2024	Sim	0,3702%
29	24/10/2024	Sim	0,3743%
30	27/11/2024	Sim	0,3784%
31	26/12/2024	Sim	0,3825%
32	24/01/2025	Sim	0,3868%
33	26/02/2025	Sim	0,3911%
34	26/03/2025	Sim	0,3954%
35	28/04/2025	Sim	0,3999%
36	26/05/2025	Sim	0,4044%
37	26/06/2025	Sim	0,4089%

38	24/07/2025	Sim	0,4136%
39	26/08/2025	Sim	0,4183%
40	24/09/2025	Sim	0,4231%
41	24/10/2025	Sim	0,4279%
42	26/11/2025	Sim	0,4329%
43	24/12/2025	Sim	0,4379%
44	26/01/2026	Sim	0,4430%
45	27/02/2026	Sim	0,4482%
46	25/03/2026	Sim	0,4534%
47	27/04/2026	Sim	0,4588%
48	26/05/2026	Sim	0,4642%
49	24/06/2026	Sim	0,4697%
50	24/07/2026	Sim	0,4754%
51	26/08/2026	Sim	0,4811%
52	24/09/2026	Sim	0,4869%
53	26/10/2026	Sim	0,4928%
54	25/11/2026	Sim	0,4988%
55	24/12/2026	Sim	0,5049%
56	26/01/2027	Sim	0,5111%
57	24/02/2027	Sim	0,5175%
58	24/03/2027	Sim	0,5239%
59	27/04/2027	Sim	0,5305%
60	26/05/2027	Sim	0,5371%
61	24/06/2027	Sim	0,5439%
62	26/07/2027	Sim	0,5509%
63	25/08/2027	Sim	0,5579%
64	24/09/2027	Sim	0,5651%
65	26/10/2027	Sim	0,5724%
66	25/11/2027	Sim	0,5798%
67	24/12/2027	Sim	0,5874%
68	26/01/2028	Sim	0,5952%
69	24/02/2028	Sim	0,6030%
70	24/03/2028	Sim	0,6111%
71	27/04/2028	Sim	0,6193%
72	24/05/2028	Sim	0,6276%
73	27/06/2028	Sim	0,6361%
74	26/07/2028	Sim	0,6448%
75	24/08/2028	Sim	0,6537%
76	26/09/2028	Sim	0,6627%
77	25/10/2028	Sim	0,6719%
78	27/11/2028	Sim	0,6814%
79	27/12/2028	Sim	0,6910%
80	24/01/2029	Sim	0,7008%
81	26/02/2029	Sim	0,7108%
82	26/03/2029	Sim	0,7211%

83	25/04/2029	Sim	0,7316%
84	24/05/2029	Sim	0,7423%
85	26/06/2029	Sim	0,7532%
86	25/07/2029	Sim	0,7644%
87	24/08/2029	Sim	0,7758%
88	26/09/2029	Sim	0,7875%
89	24/10/2029	Sim	0,7995%
90	27/11/2029	Sim	0,8118%
91	27/12/2029	Sim	0,8243%
92	24/01/2030	Sim	0,8372%
93	26/02/2030	Sim	0,8503%
94	26/03/2030	Sim	0,8638%
95	25/04/2030	Sim	0,8776%
96	24/05/2030	Sim	0,8917%
97	27/06/2030	Sim	0,9063%
98	24/07/2030	Sim	0,9211%
99	26/08/2030	Sim	0,9364%
100	25/09/2030	Sim	0,9521%
101	24/10/2030	Sim	0,9681%
102	27/11/2030	Sim	0,9847%
103	26/12/2030	Sim	1,0016%
104	24/01/2031	Sim	1,0190%
105	28/02/2031	Sim	1,0370%
106	26/03/2031	Sim	1,0554%
107	25/04/2031	Sim	1,0743%
108	26/05/2031	Sim	1,0938%
109	25/06/2031	Sim	1,1139%
110	24/07/2031	Sim	1,1346%
111	26/08/2031	Sim	1,1558%
112	24/09/2031	Sim	1,1778%
113	24/10/2031	Sim	1,2004%
114	26/11/2031	Sim	1,2238%
115	24/12/2031	Sim	1,2479%
116	26/01/2032	Sim	1,2727%
117	25/02/2032	Sim	1,2984%
118	24/03/2032	Sim	1,3250%
119	27/04/2032	Sim	1,3525%
120	26/05/2032	Sim	1,3809%
121	24/06/2032	Sim	1,4103%
122	26/07/2032	Sim	1,4408%
123	25/08/2032	Sim	1,4724%
124	24/09/2032	Sim	1,5052%
125	26/10/2032	Sim	1,5392%
126	25/11/2032	Sim	1,5745%
127	24/12/2032	Sim	1,6113%

128	26/01/2033	Sim	1,6495%
129	24/02/2033	Sim	1,6892%
130	24/03/2033	Sim	1,7306%
131	28/04/2033	Sim	1,7738%
132	25/05/2033	Sim	1,8188%
133	27/06/2033	Sim	1,8659%
134	26/07/2033	Sim	1,9151%
135	24/08/2033	Sim	1,9665%
136	26/09/2033	Sim	2,0204%
137	26/10/2033	Sim	2,0770%
138	25/11/2033	Sim	2,1363%
139	26/12/2033	Sim	2,1987%
140	25/01/2034	Sim	2,2643%
141	28/02/2034	Sim	2,3335%
142	24/03/2034	Sim	2,4065%
143	27/04/2034	Sim	2,4836%
144	24/05/2034	Sim	2,5652%
145	26/06/2034	Sim	2,6517%
146	26/07/2034	Sim	2,7436%
147	24/08/2034	Sim	2,8413%
148	26/09/2034	Sim	2,9455%
149	25/10/2034	Sim	3,0567%
150	27/11/2034	Sim	3,1758%
151	27/12/2034	Sim	3,3037%
152	24/01/2035	Sim	3,4412%
153	26/02/2035	Sim	3,5895%
154	27/03/2035	Sim	3,7500%
155	25/04/2035	Sim	3,9241%
156	25/05/2035	Sim	4,1139%
157	26/06/2035	Sim	4,3213%
158	25/07/2035	Sim	4,5490%
159	24/08/2035	Sim	4,8002%
160	26/09/2035	Sim	5,0785%
161	24/10/2035	Sim	5,3888%
162	27/11/2035	Sim	5,7368%
163	27/12/2035	Sim	6,1298%
164	24/01/2036	Sim	6,5772%
165	28/02/2036	Sim	7,0910%
166	26/03/2036	Sim	7,6872%
167	25/04/2036	Sim	8,3874%
168	26/05/2036	Sim	9,2212%
169	25/06/2036	Sim	10,2311%
170	24/07/2036	Sim	11,4794%
171	26/08/2036	Sim	13,0615%
172	24/09/2036	Sim	15,1321%

173	24/10/2036	Sim	17,9587%
174	26/11/2036	Sim	22,0477%
175	24/12/2036	Sim	13,6623%
176	26/01/2037	Sim	16,0620%
177	27/02/2037	Sim	19,4210%
178	25/03/2037	Sim	24,4585%
179	27/04/2037	Sim	32,8531%
180	26/05/2037	Sim	49,6407%
181	24/06/2037	Sim	100,0000%

CRI 2ª Série

#	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Tai (% Saldo)
1	27/06/2022	Sim	0,5000%
2	26/07/2022	Sim	0,5025%
3	24/08/2022	Sim	0,5050%
4	26/09/2022	Sim	0,5076%
5	26/10/2022	Sim	0,5102%
6	25/11/2022	Sim	0,5128%
7	26/12/2022	Sim	0,5154%
8	25/01/2023	Sim	0,3000%
9	28/02/2023	Sim	0,3031%
10	24/03/2023	Sim	0,3062%
11	27/04/2023	Sim	0,3094%
12	24/05/2023	Sim	0,3126%
13	26/06/2023	Sim	0,3158%
14	26/07/2023	Sim	0,3191%
15	24/08/2023	Sim	0,3224%
16	26/09/2023	Sim	0,3258%
17	25/10/2023	Sim	0,3292%
18	27/11/2023	Sim	0,3327%
19	27/12/2023	Sim	0,3362%
20	24/01/2024	Sim	0,3398%
21	26/02/2024	Sim	0,3434%
22	26/03/2024	Sim	0,3471%
23	24/04/2024	Sim	0,3508%
24	24/05/2024	Sim	0,3546%
25	26/06/2024	Sim	0,3584%
26	24/07/2024	Sim	0,3623%
27	26/08/2024	Sim	0,3662%
28	25/09/2024	Sim	0,3702%
29	24/10/2024	Sim	0,3743%
30	27/11/2024	Sim	0,3784%
31	26/12/2024	Sim	0,3825%
32	24/01/2025	Sim	0,3868%
33	26/02/2025	Sim	0,3911%
34	26/03/2025	Sim	0,3954%
35	28/04/2025	Sim	0,3999%
36	26/05/2025	Sim	0,4044%
37	26/06/2025	Sim	0,4089%
38	24/07/2025	Sim	0,4136%
39	26/08/2025	Sim	0,4183%
40	24/09/2025	Sim	0,4231%
41	24/10/2025	Sim	0,4279%

42	26/11/2025	Sim	0,4329%
43	24/12/2025	Sim	0,4379%
44	26/01/2026	Sim	0,4430%
45	27/02/2026	Sim	0,4482%
46	25/03/2026	Sim	0,4534%
47	27/04/2026	Sim	0,4588%
48	26/05/2026	Sim	0,4642%
49	24/06/2026	Sim	0,4697%
50	24/07/2026	Sim	0,4754%
51	26/08/2026	Sim	0,4811%
52	24/09/2026	Sim	0,4869%
53	26/10/2026	Sim	0,4928%
54	25/11/2026	Sim	0,4988%
55	24/12/2026	Sim	0,5049%
56	26/01/2027	Sim	0,5111%
57	24/02/2027	Sim	0,5175%
58	24/03/2027	Sim	0,5239%
59	27/04/2027	Sim	0,5305%
60	26/05/2027	Sim	0,5371%
61	24/06/2027	Sim	0,5439%
62	26/07/2027	Sim	0,5509%
63	25/08/2027	Sim	0,5579%
64	24/09/2027	Sim	0,5651%
65	26/10/2027	Sim	0,5724%
66	25/11/2027	Sim	0,5798%
67	24/12/2027	Sim	0,5874%
68	26/01/2028	Sim	0,5952%
69	24/02/2028	Sim	0,6030%
70	24/03/2028	Sim	0,6111%
71	27/04/2028	Sim	0,6193%
72	24/05/2028	Sim	0,6276%
73	27/06/2028	Sim	0,6361%
74	26/07/2028	Sim	0,6448%
75	24/08/2028	Sim	0,6537%
76	26/09/2028	Sim	0,6627%
77	25/10/2028	Sim	0,6719%
78	27/11/2028	Sim	0,6814%
79	27/12/2028	Sim	0,6910%
80	24/01/2029	Sim	0,7008%
81	26/02/2029	Sim	0,7108%
82	26/03/2029	Sim	0,7211%
83	25/04/2029	Sim	0,7316%
84	24/05/2029	Sim	0,7423%
85	26/06/2029	Sim	0,7532%
86	25/07/2029	Sim	0,7644%

87	24/08/2029	Sim	0,7758%
88	26/09/2029	Sim	0,7875%
89	24/10/2029	Sim	0,7995%
90	27/11/2029	Sim	0,8118%
91	27/12/2029	Sim	0,8243%
92	24/01/2030	Sim	0,8372%
93	26/02/2030	Sim	0,8503%
94	26/03/2030	Sim	0,8638%
95	25/04/2030	Sim	0,8776%
96	24/05/2030	Sim	0,8917%
97	27/06/2030	Sim	0,9063%
98	24/07/2030	Sim	0,9211%
99	26/08/2030	Sim	0,9364%
100	25/09/2030	Sim	0,9521%
101	24/10/2030	Sim	0,9681%
102	27/11/2030	Sim	0,9847%
103	26/12/2030	Sim	1,0016%
104	24/01/2031	Sim	1,0190%
105	28/02/2031	Sim	1,0370%
106	26/03/2031	Sim	1,0554%
107	25/04/2031	Sim	1,0743%
108	26/05/2031	Sim	1,0938%
109	25/06/2031	Sim	1,1139%
110	24/07/2031	Sim	1,1346%
111	26/08/2031	Sim	1,1558%
112	24/09/2031	Sim	1,1778%
113	24/10/2031	Sim	1,2004%
114	26/11/2031	Sim	1,2238%
115	24/12/2031	Sim	1,2479%
116	26/01/2032	Sim	1,2727%
117	25/02/2032	Sim	1,2984%
118	24/03/2032	Sim	1,3250%
119	27/04/2032	Sim	1,3525%
120	26/05/2032	Sim	1,3809%
121	24/06/2032	Sim	1,4103%
122	26/07/2032	Sim	1,4408%
123	25/08/2032	Sim	1,4724%
124	24/09/2032	Sim	1,5052%
125	26/10/2032	Sim	1,5392%
126	25/11/2032	Sim	1,5745%
127	24/12/2032	Sim	1,6113%
128	26/01/2033	Sim	1,6495%
129	24/02/2033	Sim	1,6892%
130	24/03/2033	Sim	1,7306%
131	28/04/2033	Sim	1,7738%

132	25/05/2033	Sim	1,8188%
133	27/06/2033	Sim	1,8659%
134	26/07/2033	Sim	1,9151%
135	24/08/2033	Sim	1,9665%
136	26/09/2033	Sim	2,0204%
137	26/10/2033	Sim	2,0770%
138	25/11/2033	Sim	2,1363%
139	26/12/2033	Sim	2,1987%
140	25/01/2034	Sim	2,2643%
141	28/02/2034	Sim	2,3335%
142	24/03/2034	Sim	2,4065%
143	27/04/2034	Sim	2,4836%
144	24/05/2034	Sim	2,5652%
145	26/06/2034	Sim	2,6517%
146	26/07/2034	Sim	2,7436%
147	24/08/2034	Sim	2,8413%
148	26/09/2034	Sim	2,9455%
149	25/10/2034	Sim	3,0567%
150	27/11/2034	Sim	3,1758%
151	27/12/2034	Sim	3,3037%
152	24/01/2035	Sim	3,4412%
153	26/02/2035	Sim	3,5895%
154	27/03/2035	Sim	3,7500%
155	25/04/2035	Sim	3,9241%
156	25/05/2035	Sim	4,1139%
157	26/06/2035	Sim	4,3213%
158	25/07/2035	Sim	4,5490%
159	24/08/2035	Sim	4,8002%
160	26/09/2035	Sim	5,0785%
161	24/10/2035	Sim	5,3888%
162	27/11/2035	Sim	5,7368%
163	27/12/2035	Sim	6,1298%
164	24/01/2036	Sim	6,5772%
165	28/02/2036	Sim	7,0910%
166	26/03/2036	Sim	7,6872%
167	25/04/2036	Sim	8,3874%
168	26/05/2036	Sim	9,2212%
169	25/06/2036	Sim	10,2311%
170	24/07/2036	Sim	11,4794%
171	26/08/2036	Sim	13,0615%
172	24/09/2036	Sim	15,1321%
173	24/10/2036	Sim	17,9587%
174	26/11/2036	Sim	22,0477%
175	24/12/2036	Sim	13,6623%
176	26/01/2037	Sim	16,0620%

177	27/02/2037	Sim	19,4210%
178	25/03/2037	Sim	24,4585%
179	27/04/2037	Sim	32,8531%
180	26/05/2037	Sim	49,6407%
181	24/06/2037	Sim	100,0000%

CRI 3ª Série

#	Data de Pagamento	Pagamento de Juros	Tai (% Saldo)
1	27/06/2022	Sim	0,5000%
2	26/07/2022	Sim	0,5025%
3	24/08/2022	Sim	0,5050%
4	26/09/2022	Sim	0,5076%
5	26/10/2022	Sim	0,5102%
6	25/11/2022	Sim	0,5128%
7	26/12/2022	Sim	0,5154%
8	25/01/2023	Sim	0,3000%
9	28/02/2023	Sim	0,3031%
10	24/03/2023	Sim	0,3062%
11	27/04/2023	Sim	0,3094%
12	24/05/2023	Sim	0,3126%
13	26/06/2023	Sim	0,3158%
14	26/07/2023	Sim	0,3191%
15	24/08/2023	Sim	0,3224%
16	26/09/2023	Sim	0,3258%
17	25/10/2023	Sim	0,3292%
18	27/11/2023	Sim	0,3327%
19	27/12/2023	Sim	0,3362%
20	24/01/2024	Sim	0,3398%
21	26/02/2024	Sim	0,3434%
22	26/03/2024	Sim	0,3471%
23	24/04/2024	Sim	0,3508%
24	24/05/2024	Sim	0,3546%
25	26/06/2024	Sim	0,3584%
26	24/07/2024	Sim	0,3623%
27	26/08/2024	Sim	0,3662%
28	25/09/2024	Sim	0,3702%
29	24/10/2024	Sim	0,3743%
30	27/11/2024	Sim	0,3784%
31	26/12/2024	Sim	0,3825%
32	24/01/2025	Sim	0,3868%
33	26/02/2025	Sim	0,3911%
34	26/03/2025	Sim	0,3954%
35	28/04/2025	Sim	0,3999%
36	26/05/2025	Sim	0,4044%
37	26/06/2025	Sim	0,4089%
38	24/07/2025	Sim	0,4136%
39	26/08/2025	Sim	0,4183%
40	24/09/2025	Sim	0,4231%
41	24/10/2025	Sim	0,4279%

42	26/11/2025	Sim	0,4329%
43	24/12/2025	Sim	0,4379%
44	26/01/2026	Sim	0,4430%
45	27/02/2026	Sim	0,4482%
46	25/03/2026	Sim	0,4534%
47	27/04/2026	Sim	0,4588%
48	26/05/2026	Sim	0,4642%
49	24/06/2026	Sim	0,4697%
50	24/07/2026	Sim	0,4754%
51	26/08/2026	Sim	0,4811%
52	24/09/2026	Sim	0,4869%
53	26/10/2026	Sim	0,4928%
54	25/11/2026	Sim	0,4988%
55	24/12/2026	Sim	0,5049%
56	26/01/2027	Sim	0,5111%
57	24/02/2027	Sim	0,5175%
58	24/03/2027	Sim	0,5239%
59	27/04/2027	Sim	0,5305%
60	26/05/2027	Sim	0,5371%
61	24/06/2027	Sim	0,5439%
62	26/07/2027	Sim	0,5509%
63	25/08/2027	Sim	0,5579%
64	24/09/2027	Sim	0,5651%
65	26/10/2027	Sim	0,5724%
66	25/11/2027	Sim	0,5798%
67	24/12/2027	Sim	0,5874%
68	26/01/2028	Sim	0,5952%
69	24/02/2028	Sim	0,6030%
70	24/03/2028	Sim	0,6111%
71	27/04/2028	Sim	0,6193%
72	24/05/2028	Sim	0,6276%
73	27/06/2028	Sim	0,6361%
74	26/07/2028	Sim	0,6448%
75	24/08/2028	Sim	0,6537%
76	26/09/2028	Sim	0,6627%
77	25/10/2028	Sim	0,6719%
78	27/11/2028	Sim	0,6814%
79	27/12/2028	Sim	0,6910%
80	24/01/2029	Sim	0,7008%
81	26/02/2029	Sim	0,7108%
82	26/03/2029	Sim	0,7211%
83	25/04/2029	Sim	0,7316%
84	24/05/2029	Sim	0,7423%
85	26/06/2029	Sim	0,7532%
86	25/07/2029	Sim	0,7644%

87	24/08/2029	Sim	0,7758%
88	26/09/2029	Sim	0,7875%
89	24/10/2029	Sim	0,7995%
90	27/11/2029	Sim	0,8118%
91	27/12/2029	Sim	0,8243%
92	24/01/2030	Sim	0,8372%
93	26/02/2030	Sim	0,8503%
94	26/03/2030	Sim	0,8638%
95	25/04/2030	Sim	0,8776%
96	24/05/2030	Sim	0,8917%
97	27/06/2030	Sim	0,9063%
98	24/07/2030	Sim	0,9211%
99	26/08/2030	Sim	0,9364%
100	25/09/2030	Sim	0,9521%
101	24/10/2030	Sim	0,9681%
102	27/11/2030	Sim	0,9847%
103	26/12/2030	Sim	1,0016%
104	24/01/2031	Sim	1,0190%
105	28/02/2031	Sim	1,0370%
106	26/03/2031	Sim	1,0554%
107	25/04/2031	Sim	1,0743%
108	26/05/2031	Sim	1,0938%
109	25/06/2031	Sim	1,1139%
110	24/07/2031	Sim	1,1346%
111	26/08/2031	Sim	1,1558%
112	24/09/2031	Sim	1,1778%
113	24/10/2031	Sim	1,2004%
114	26/11/2031	Sim	1,2238%
115	24/12/2031	Sim	1,2479%
116	26/01/2032	Sim	1,2727%
117	25/02/2032	Sim	1,2984%
118	24/03/2032	Sim	1,3250%
119	27/04/2032	Sim	1,3525%
120	26/05/2032	Sim	1,3809%
121	24/06/2032	Sim	1,4103%
122	26/07/2032	Sim	1,4408%
123	25/08/2032	Sim	1,4724%
124	24/09/2032	Sim	1,5052%
125	26/10/2032	Sim	1,5392%
126	25/11/2032	Sim	1,5745%
127	24/12/2032	Sim	1,6113%
128	26/01/2033	Sim	1,6495%
129	24/02/2033	Sim	1,6892%
130	24/03/2033	Sim	1,7306%
131	28/04/2033	Sim	1,7738%

132	25/05/2033	Sim	1,8188%
133	27/06/2033	Sim	1,8659%
134	26/07/2033	Sim	1,9151%
135	24/08/2033	Sim	1,9665%
136	26/09/2033	Sim	2,0204%
137	26/10/2033	Sim	2,0770%
138	25/11/2033	Sim	2,1363%
139	26/12/2033	Sim	2,1987%
140	25/01/2034	Sim	2,2643%
141	28/02/2034	Sim	2,3335%
142	24/03/2034	Sim	2,4065%
143	27/04/2034	Sim	2,4836%
144	24/05/2034	Sim	2,5652%
145	26/06/2034	Sim	2,6517%
146	26/07/2034	Sim	2,7436%
147	24/08/2034	Sim	2,8413%
148	26/09/2034	Sim	2,9455%
149	25/10/2034	Sim	3,0567%
150	27/11/2034	Sim	3,1758%
151	27/12/2034	Sim	3,3037%
152	24/01/2035	Sim	3,4412%
153	26/02/2035	Sim	3,5895%
154	27/03/2035	Sim	3,7500%
155	25/04/2035	Sim	3,9241%
156	25/05/2035	Sim	4,1139%
157	26/06/2035	Sim	4,3213%
158	25/07/2035	Sim	4,5490%
159	24/08/2035	Sim	4,8002%
160	26/09/2035	Sim	5,0785%
161	24/10/2035	Sim	5,3888%
162	27/11/2035	Sim	5,7368%
163	27/12/2035	Sim	6,1298%
164	24/01/2036	Sim	6,5772%
165	28/02/2036	Sim	7,0910%
166	26/03/2036	Sim	7,6872%
167	25/04/2036	Sim	8,3874%
168	26/05/2036	Sim	9,2212%
169	25/06/2036	Sim	10,2311%
170	24/07/2036	Sim	11,4794%
171	26/08/2036	Sim	13,0615%
172	24/09/2036	Sim	15,1321%
173	24/10/2036	Sim	17,9587%
174	26/11/2036	Sim	22,0477%
175	24/12/2036	Sim	13,6623%
176	26/01/2037	Sim	16,0620%

177	27/02/2037	Sim	19,4210%
178	25/03/2037	Sim	24,4585%
179	27/04/2037	Sim	32,8531%
180	26/05/2037	Sim	49,6407%
181	24/06/2037	Sim	100,0000%

ANEXO II – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de Instituição Custodiante nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, firmado em 31 de maio de 2022, entre a Instituição Custodiante e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), por meio do qual foram emitidas Cédula de Crédito Imobiliário Integrais que representa as debêntures que servem de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª emissão da Emissora, **DECLARA** que procedeu: **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da Escritura de Emissão de CCI; e, **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da OPEA Securitizadora S.A.*, datado de 31 de maio de 2022, no âmbito do qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO III – DESCRIÇÃO DAS CCI

CCI nº 1

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 31 de maio de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI			Integral
1. EMISSORA							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62							
BAIRRO	Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º Andar							
BAIRRO: Pinheiros		CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS UFV 04 S.A.							
CNPJ: 35.25.714/0001-40							
ENDEREÇO: Quadra CLN 202, Bloco B, nº 13, sala 205 - parte B,							
BAIRRO	Asa Norte	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70.832-525

4. TÍTULO
As Debêntures foram: (i) emitidas nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Fazsol Energias Renováveis UFV 04 S.A.</i> ” (“ <u>Escritura</u> ”), firmado pela Devedora, a Emissora e as Fiadoras, em 31 de maio de 2022; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do Boletim de Subscrição das Debêntures, celebrado entre a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. As Debêntures serão registradas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a Emissora inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 49.140.000,00 (quarenta e nove milhões cento e quarenta mil reais), nesta data, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Primeira Série.
--

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório
Brasília I	Área de 6 hectares localizada na CA São José, Km nº 02, Chácara 145, Zona Rural Leste, CEP: 73.499-899, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília II	Área de 6,5 hectares localizada na CA São José, Fazenda Retiro Olhos D'Água (Sítio Pequizeiro, às margens da Rodovia DF 100), Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	99908	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília III	Área de 6 hectares localizada na Fazenda São José, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	66.525 e 49.957	3º Ofício do Distrito Federal
Brasília IV	Área de 6 hectares localizada na Fazenda Retiro Olhos D'Água I, DF 100, KM nº 16,55 à direita, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília V	Área de 5 hectares localizada na Chácara 04, NR Capão Seco, na região administrativa	139; 162; 77; 163; 54	1º Ofício de Imóveis do Distrito Federal

	de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000.		
Brasília VI	Área de 6,50 hectares localizada na Fazenda Vargem Grande, na Rodovia DF nº 270, KM nº 4, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000, na Cidade de Brasília, Distrito Federal.	R.1/55.44 3; R.1/55.44 6; e R.1/55.44 7	Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal
Independência I	Área de 4,9796 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.284	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Independência II	Área de 5,1732 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.285	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.
Independência III	Área de 4,2044 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.286	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.

Independência XI	Área de 4,075 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.287	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Mombaça I	Área de 5,5887 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.766	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça II	Área de 6,0206 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.767	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça III	Área de 4,4465 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.769	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça IV	Área de 4,6847 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.768	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça

Pedra Branca I	Área de 4,2343 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.527	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca II	Área de 5,3613 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.528	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca III	Área de 5,2481 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.529	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Vazante I	Área de 9,83 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais.	15.122	1º Tabelionato de Notas de Vazante
Vazante II	Área de 10,72 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante,	15.123	1º Tabelionato de Notas de Vazante

	estado de Minas Gerais.		
--	-------------------------	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	31 de maio de 2022, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
PRAZO TOTAL	5.501 (cinco mil quinhentos e um), a contar da Data de Emissão da CCI.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 49.140.000,00 (quarenta e nove milhões cento e quarenta mil reais), na Data de Emissão da CCI.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura.
DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 de junho de 2037
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o Período de Completion, as Debêntures farão <i>jus</i> ao recebimento de parcelas mensais de Amortização Programada, conforme previsto no Anexo IX à Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será emitida com lastro em Créditos Imobiliários garantidos pela: (i) Fiança (conforme definida na Escritura); (ii) Alienação Fiduciária de Ações (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações); e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos).

CCI nº 2

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 31 de maio de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62							
BAIRRO	Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º Andar							
BAIRRO:	Pinheiros	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05425-020

3. DEVEDORA							
FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS UFV 04 S.A.							
CNPJ: 35.25.714/0001-40							
ENDEREÇO: Quadra CLN 202, Bloco B, nº 13, sala 205 - parte B,							
BAIRRO	Asa Norte	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70.832-525

4. TÍTULO
As Debêntures foram: (i) emitidas nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Fazsol Energias Renováveis UFV 04 S.A.</i> ” (“ <u>Escritura</u> ”), firmado pela Devedora, a Emissora e as Fiadoras, em 31 de maio de 2022; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do Boletim de Subscrição das Debêntures, celebrado entre a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. As Debêntures serão registradas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a Emissora inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 45.590.000,00 (quarenta e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais), nesta data, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Primeira Série.

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório
--------------------	-----------------	------------------	-----------------

Brasília I	Área de 6 hectares localizada na CA São José, Km nº 02, Chácara 145, Zona Rural Leste, CEP: 73.499-899, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília II	Área de 6,5 hectares localizada na CA São José, Fazenda Retiro Olhos D'Água (Sítio Pequizeiro, às margens da Rodovia DF 100), Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	99908	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília III	Área de 6 hectares localizada na Fazenda São José, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	66.525 e 49.957	3º Ofício do Distrito Federal
Brasília IV	Área de 6 hectares localizada na Fazenda Retiro Olhos D'Água I, DF 100, KM nº 16,55 à direita, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília V	Área de 5 hectares localizada na Chácara 04, NR Capão Seco, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000.	139; 162; 77; 163; 54	1º Ofício de Imóveis do Distrito Federal

Brasília VI	Área de 6,50 hectares localizada na Fazenda Vargem Grande, na Rodovia DF nº 270, KM nº 4, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000, na Cidade de Brasília, Distrito Federal.	R.1/55.44 3; R.1/55.44 6; e R.1/55.44 7	Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal
Independência I	Área de 4,9796 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.284	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Independência II	Área de 5,1732 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.285	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.
Independência III	Área de 4,2044 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.286	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.

Independência XI	Área de 4,075 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.287	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Mombaça I	Área de 5,5887 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.766	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça II	Área de 6,0206 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.767	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça III	Área de 4,4465 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.769	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça IV	Área de 4,6847 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.768	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça

Pedra Branca I	Área de 4,2343 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.527	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca II	Área de 5,3613 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.528	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca III	Área de 5,2481 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.529	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Vazante I	Área de 9,83 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais.	15.122	1º Tabelionato de Notas de Vazante
Vazante II	Área de 10,72 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante,	15.123	1º Tabelionato de Notas de Vazante

	estado de Minas Gerais.		
--	-------------------------	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	31 de maio de 2022, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
PRAZO TOTAL	5.501 (cinco mil quinhentos e um), a contar da Data de Emissão da CCI.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 45.590.000,00 (quarenta e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais), na Data de Emissão da CCI.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura.
DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 de junho de 2037
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o Período de Completion, as Debêntures farão <i>jus</i> ao recebimento de parcelas mensais de Amortização Programada,

	conforme previsto no Anexo IX à Escritura de Emissão de Debêntures.
--	---

8. GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será emitida com lastro em Créditos Imobiliários garantidos pela: (i) Fiança (conforme definida na Escritura); (ii) Alienação Fiduciária de Ações (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações); e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos).

CCI nº 3

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 31 de maio de 2022
--------------------------------------	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62							
BAIRRO	Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º Andar							
BAIRRO:	Pinheiros	CIDADE:	São Paulo	UF:	SP	CEP:	05425-020

3. DEVEDORA							
FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS UFV 04 S.A.							
CNPJ: 35.25.714/0001-40							
ENDEREÇO: Quadra CLN 202, Bloco B, nº 13, sala 205 - parte B,							
BAIRRO	Asa Norte	CIDADE	Brasília	UF	DF	CEP	70.832-525

4. TÍTULO
As Debêntures foram: (i) emitidas nos termos do “ <i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Três Séries, da Espécie com Garantia Real e Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da Fazsol Energias Renováveis UFV 04 S.A.</i> ” (“ <u>Escritura</u> ”), firmado pela Devedora, a Emissora e as Fiadoras, em 31 de maio de 2022; e (ii) subscritas pela Emissora nos termos do Boletim de Subscrição das Debêntures, celebrado entre a Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, e a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures. As Debêntures serão registradas no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, sendo a Emissora inscrita como titular da totalidade das Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 17.270.000,00 (dezessete milhões duzentos e setenta mil reais), nesta data, correspondente a 100% (cem por cento) das Debêntures da Primeira Série.
--

Denominação	Endereço	Matrícula	Cartório
--------------------	-----------------	------------------	-----------------

Brasília I	Área de 6 hectares localizada na CA São José, Km nº 02, Chácara 145, Zona Rural Leste, CEP: 73.499-899, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília II	Área de 6,5 hectares localizada na CA São José, Fazenda Retiro Olhos D'Água (Sítio Pequizeiro, às margens da Rodovia DF 100), Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	99908	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília III	Área de 6 hectares localizada na Fazenda São José, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	66.525 e 49.957	3º Ofício do Distrito Federal
Brasília IV	Área de 6 hectares localizada na Fazenda Retiro Olhos D'Água I, DF 100, KM nº 16,55 à direita, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	R-1/105.732	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)
Brasília V	Área de 5 hectares localizada na Chácara 04, NR Capão Seco, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000.	139; 162; 77; 163; 54	1º Ofício de Imóveis do Distrito Federal

Brasília VI	Área de 6,50 hectares localizada na Fazenda Vargem Grande, na Rodovia DF nº 270, KM nº 4, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000, na Cidade de Brasília, Distrito Federal.	R.1/55.44 3; R.1/55.44 6; e R.1/55.44 7	Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal
Independência I	Área de 4,9796 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.284	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Independência II	Área de 5,1732 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.285	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.
Independência III	Área de 4,2044 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.286	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.

Independência XI	Área de 4,075 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	1.287	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,
Mombaça I	Área de 5,5887 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.766	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça II	Área de 6,0206 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.767	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça III	Área de 4,4465 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.769	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça
Mombaça IV	Área de 4,6847 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	4.768	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça

Pedra Branca I	Área de 4,2343 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.527	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca II	Área de 5,3613 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.528	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Pedra Branca III	Área de 5,2481 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	4.529	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca
Vazante I	Área de 9,83 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais.	15.122	1º Tabelionato de Notas de Vazante
Vazante II	Área de 10,72 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroão, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante,	15.123	1º Tabelionato de Notas de Vazante

	estado de Minas Gerais.		
--	-------------------------	--	--

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
DATA E LOCAL DE EMISSÃO	31 de maio de 2022, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
PRAZO TOTAL	5.501 (cinco mil quinhentos e um), a contar da Data de Emissão da CCI.
VALOR DO PRINCIPAL	R\$ 17.270.000,00 (dezessete milhões duzentos e setenta mil reais), na Data de Emissão da CCI.
JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	As Debêntures farão <i>jus</i> ao pagamento de juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, correspondentes a: (i) 9,75% (nove inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; e (ii) 9% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, após a Conclusão Financeira dos Empreendimentos Alvo; de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.4.1 da Escritura.
DATA DE VENCIMENTO FINAL	24 de junho de 2037
ENCARGOS MORATÓRIOS	Sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
DATA, FORMA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Conforme estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures, observado o Período de Completion, as Debêntures farão jus ao recebimento de parcelas mensais de Amortização Programada, conforme previsto no Anexo IX à Escritura de Emissão de Debêntures.

8. GARANTIAS ADICIONAIS

A CCI será emitida com lastro em Créditos Imobiliários garantidos pela: (i) Fiança (conforme definida na Escritura); (ii) Alienação Fiduciária de Ações (conforme definida no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações); e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos (conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos).

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de Emissora da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da sua 7ª emissão ("Emissão"), para fins de atendimento ao previsto no Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), **DECLARA**, exclusivamente quanto as informações fornecidas ao mercado durante a distribuição dos CRI, que: (i) nos termos da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, assegura a constituição e instituição do Regime Fiduciário; (ii) nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 476 e artigo 44 da Resolução CVM 60, verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário e representando os interesses dos Titulares de CRI ("Termo de Securitização"); (iii) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração deste Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Restrita; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado durante a Oferta Restrita.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração têm o significado previsto no Termo de Securitização

São Paulo, 31 de maio de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000, inscrita CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Coordenador Líder” ou “Emissora”), na forma de seu estatuto social, na qualidade de Emissora e de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que: (a) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; (b) divulgou eventuais conflitos de interesse aos investidores; (c) certificar-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; (d) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores; (e) irá obter do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º desta Instrução; (f) irá suspender a distribuição e comunicar a CVM, imediatamente, caso constata qualquer irregularidade; (g) irá efetuar a comunicação prevista no art. 8º; (h) irá guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos a esse processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (a); e (i) que os administradores do Coordenador Líder também são responsáveis pelo cumprimento das obrigação aqui previstas.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITOS DE INTERESSE

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 7ª
Número das Séries: 1ª, 2ª e 3ª
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22
Quantidade: 112.000 (cento e doze mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 31 de maio de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e
Silva
Cargo: Sócio Diretor

ANEXO VII – EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do Artigo 6º, § 2º, da Resolução CVM nº 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 89	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.082.311,03	Quantidade de ativos: 27
Data de Vencimento: 17/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,17% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(Gold Sea), Locadora, e a Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja 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: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00	Quantidade de ativos: 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do	

Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.

Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 261

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1ª tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2ª Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 268

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1ª tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2ª Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 22/08/2030

Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram

praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos Ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 56.000.000,00	Quantidade de ativos: 56000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500

Data de Vencimento: 28/06/2027
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais	

das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 374

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00

Quantidade de ativos: 58500

Data de Vencimento: 20/08/2031

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

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

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: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e

Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 386

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00

Quantidade de ativos: 8097

Data de Vencimento: 28/08/2046

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 415

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 35440

Data de Vencimento: 20/11/2026

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

Status: INADIMPLENTE

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

contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual devido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fiança; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação	

Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	Emissão: 1

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de	

cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 2

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 3

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

Série: 4

Emissão: 23

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

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 17/12/2026

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

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRA

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Aval.	

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

ANEXO VIII – CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)											
Imóvel	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal
		2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
		R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Mombaça I	4.212.661,00	1.701.805,52	2.510.855,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mombaça II	4.212.661,00	1.701.805,52	2.510.855,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mombaça III	4.212.661,00	1.701.805,52	2.510.855,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mombaça IV	4.212.661,00	1.701.805,52	2.510.855,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Independência I	4.189.641,00	1.692.506,03	2.497.134,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Independência II	4.189.641,00	1.692.506,03	2.497.134,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Independência III	4.189.641,00	1.692.506,03	2.497.134,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Independência IV	4.189.641,00	1.692.506,03	2.497.134,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pedra Branca I	4.258.701,01	1.720.404,48	2.538.296,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pedra Branca II	4.258.701,01	1.720.404,48	2.538.296,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pedra Branca III	4.258.701,01	1.720.404,48	2.538.296,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brasília I	10.474.102,49	3.961.452,20	6.512.650,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brasília II	11.909.016,17	4.504.156,64	7.404.859,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brasília III	11.471.636,06	4.338.733,36	7.132.902,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Brasília IV	3.491.367,50	1.320.484,07	2.170.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brasília V	3.491.367,50	1.320.484,07	2.170.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Brasília VI	3.491.367,50	1.320.484,07	2.170.883,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vazante I	10.642.915,87	4.950.871,60	5.692.044,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vazante II	10.642.915,87	4.950.871,60	5.692.044,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	R\$ 112.000.000,00	R\$ 45.405.997,26	R\$ 66.594.002,74	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)	R\$ (0)

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

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades de construção em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção em geral	
01 a 12 de 2019	R\$0,00
01 a 12 de 2020	R\$ 0,00
01 a 12 de 2021	R\$ 0,00
Total	R\$ 0,00

ANEXO IX – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusulas 3.9.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e 5.4 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 7ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **OPEA SECURITIZADORA S.A.** (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, reforma ou aquisição dos imóveis conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	Projeto Destinação o [●]	Projeto Destinação [●]	Projeto Destinação o [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
Total							

Adicionalmente, para fins das comprovações necessárias ao disposto na Cláusula 3.9.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, disponibilizamos também: **(i)** cópia das notas fiscais, contratos e demais documentos que comprovem as despesas incorridas; **(iii)** cronograma físico-financeiro de avanço de obras; e **(iv)** cópia do Cronograma Indicativo de cada Empreendimento Alvo.

FAZSOL ENERGIAS RENOVÁVEIS UFV 04 S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO X – EMPREENDIMENTOS ALVO

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	ENDEREÇO	CARTÓRIO	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
Brasília I	Área de 6 hectares localizada na CA São José, Km nº 02, Chácara 145, Zona Rural Leste, CEP: 73.499-899, na região administrativa de Planaltina (DF).	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)	Jaime Martins de Oliveira; Maria José de Almeida	Não	R\$ 10.474.102,49	9,35%	R\$ 0	NÃO
Brasília II	Área de 6,5 hectares localizada na CA São José, Fazenda Retiro Olhos D'Água (Sítio Pequiizeiro, às margens da Rodovia DF 100), Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região	3º Ofício do Registro de Imóveis de Taguatinga (DF)	Ari Magalhães Ornelas; Zilda de Souza Ataíde Ornelas	Não	R\$ 11.909.016,17	10,63%	R\$ 0	NÃO

	administrativa de Planaltina (DF).							
Brasília III	Área de 6 hectares localizada na Fazenda São José, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	3º Ofício do Distrito Federal	Ildo José Wendt	Não	R\$ 11.471.636,06	10,24%	R\$ 0	NÃO
Brasília IV	Área de 6 hectares localizada na Fazenda Retiro Olhos D'Água I, DF 100, KM nº 16,55 à direita, Zona Rural Leste, CEP: 73.300-000, na região administrativa de Planaltina (DF).	3º Ofício do Distrito Federal	Loiva Thereza Dresch	Não	R\$ 3.491.367,50	3,12%	R\$ 0	NÃO
Brasília V	Área de 5 hectares localizada na Chácara 04, NR Capão Seco, na região administrativa de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000.	1º Ofício de Imóveis do Distrito Federal	José Gomes de Farias; Maria de Lourdes Soares Farias	Não	R\$ 3.491.367,50	3,12%	R\$ 0	NÃO
Brasília VI	Área de 6,50 hectares localizada na Fazenda Vargem Grande, na Rodovia DF nº 270, KM nº 4, na região administrativa	Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício do Distrito Federal	Katiuça Rosi Cenci Ribeiro	Não	R\$ 3.491.367,50	3,12%	R\$ 0	NÃO

	de Paranoá (DF), CEP: 71.570-000, na Cidade de Brasília, Distrito Federal.							
Independência I	Área de 4,9796 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,	Edvar Alves Sales	Não	R\$ 4.189.641,00	3,74%	R\$ 0	NÃO
Independência II	Área de 5,1732 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.	Edvar Alves Sales	Não	R\$ 4.189.641,00	3,74%	R\$ 0	NÃO
Independência III	Área de 4,2044 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência.	Edvar Alves Sales	Não	R\$ 4.189.641,00	3,74%	R\$ 0	NÃO
Independência XI	Área de 4,075 hectares localizada na Rodovia BR nº 226 na Fazenda Jurua, CEP: 63.640-000, na Cidade de Independência, estado do Ceará.	3º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Independência,	Edvar Alves Sales	Não Aplicável	R\$ 4.189.641,00	3,74%	R\$ 0	NÃO

Mombaça I	Área de 5,5887 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça	Francisco Erivan	Não Aplicável	R\$ 4.212.661,00	3,76%	R\$ 0	NÃO
Mombaça II	Área de 6,0206 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça	Francisco Erivan	Não Aplicável	R\$ 4.212.661,00	3,76%	R\$ 0	NÃO
Mombaça III	Área de 4,4465 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de Mombaça, estado do Ceará.	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça	Francisco Erivan	Não Aplicável	R\$ 4.212.661,00	3,76%	R\$ 0	NÃO
Mombaça IV	Área de 4,6847 hectares localizada na Estrada Sede 4 Km a esquerda do Sítio Recreação, CEP: 63.610-000, na Cidade de	1º Ofício Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mombaça	Francisco Erivan	Não Aplicável	R\$ 4.212.661,00	3,76%	R\$ 0	NÃO

	Mombaça, estado do Ceará.							
Pedra Branca I	Área de 4,2343 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca	José Nicomedes Bastos Aires; Catarina Maria Pessoa Aires	Não Aplicável	R\$ 4.258.701,01	3,80%	R\$ 0	NÃO
Pedra Branca II	Área de 5,3613 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca	José Nicomedes Bastos Aires; Catarina Maria Pessoa Aires	Não Aplicável	R\$ 4.258.701,01	3,80%	R\$ 0	NÃO
Pedra Branca III	Área de 5,2481 hectares localizada na Rodovia BR nº 226, Km nº 215, Sítio Oitis, CEP: 63.630-000, na Cidade de Pedra Branca, estado do Ceará.	2º Ofício Extrajudicial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedra Branca	José Nicomedes Bastos Aires; Catarina Maria Pessoa Aires	Não Aplicável	R\$ 4.258.701,01	3,80%	R\$ 0	NÃO

Vazante I	Área de 9,83 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroço, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais.	1º Tabelionato de Notas de Vazante	José Marcelo de Almeida; Neuza Maria Pereira de Almeida	Não Aplicável	R\$ 10.642.915,87	9,50%	R\$ 0	NÃO
Vazante II	Área de 10,72 hectares localizada na Rodovia Vazante a Pontal a 5km na Fazenda Barroço, CEP: 38.780-000, na Cidade de Vazante, estado de Minas Gerais.	1º Tabelionato de Notas de Vazante	José Marcelo de Almeida; Neuza Maria Pereira de Almeida	Não Aplicável	R\$ 10.642.915,87	9,50%	R\$ 0	NÃO
TOTAL					R\$ 112.000.000,00	100,0%	R\$ 0	