



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 424ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

20 de abril de 2022.



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 424ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“Termo de Securitização”):

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35.300.157.648, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, inciso III, da Medida Provisória nº 1.103/22 e da Resolução CVM nº 17/21, conforme definido abaixo:

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

Resolvem celebrar o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos na Cláusula 1.1 abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos do artigo 21 da Medida Provisória nº 1.103/22, da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04 (conforme definidas na Cláusula 1.1 abaixo), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir dispostas:



1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

<u>“ANBIMA”</u> :	ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, cj. 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0001-77.
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	A alienação fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana – SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré – SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa – SP, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.
<u>“Aplicações Financeiras”</u> :	(a) Certificados e/ou Recibos de Depósito Bancário ou outros títulos de crédito privado com liquidez diária emitidos por banco de primeira linha com rating local “brAAA”, ou, ainda, (b) títulos públicos federais de curta duração e indexados ao CDI.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”</u> :	Assembleia geral de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização.
<u>“Banco Liquidante”</u> :	Significa o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.



“ <u>Boletins de Subscrição</u> ”:	Boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários
“ <u>Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	Garantia de cessão fiduciária constituída sobre os Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas.
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Comunicado de Início</u> ”:	Comunicado informando o início da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder à CVM, a ser enviado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais Investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Conta corrente nº 0910, agência nº 14969-9, mantida junto ao Banco Itaú, de titularidade da Emissora, integrante do Patrimônio Separado, na qual serão



	depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários.
“Conta Vinculada”	Conta vinculada nº 37826-7, mantida junto a agência nº 002 do Banco Alfa S.A. conforme descrita no Contrato de Prestação de Serviços de Banco Depositário (“ <u>Contrato Banco Depositário</u> ”).
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, celebrado na presente data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora alienará fiduciariamente à Emissora os Imóveis Alienados Fiduciariamente, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado na presente data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual a Devedora alienará fiduciariamente à Emissora os Direitos Creditórios, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 424ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado em 20 de abril de 2022 entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os Fiadores.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	A ALFA CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 466, 6º andar, Bairro



	Cerqueira Cesar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.178.421/0001-64.
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Créditos imobiliários correspondentes (i) ao valor das Notas Comerciais, no montante de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais); e (ii) a todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, devidos pela Devedora à Emissora nos termos das Notas Comerciais, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, despesas, penalidades, custas, honorários, garantias, e demais encargos contratuais e legais, conforme previsto na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“CRI”:</u>	Certificados de Recebíveis Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro na CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 19 a 23 da Medida Provisória nº 1.103/22.
<u>“CRI em Circulação”:</u>	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em Assembleias Gerais e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.
<u>“CSLL”:</u>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”:</u>	15 de abril de 2022.
<u>“Data de Integralização”:</u>	As datas de integralização dos CRI, ocorridas durante o Prazo de Colocação.
<u>“Data de Pagamento”:</u>	São as datas de pagamento previstas no Anexo I a este Termo de Securitização.



<u>“Decreto nº 6.306/07”:</u>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado e atualmente em vigor.
<u>“Decreto nº 8.426/15”:</u>	Decreto nº 8.426, de 1 de abril de 2015, conforme alterado e atualmente em vigor.
<u>“Decreto nº 10.278/20”:</u>	Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado e atualmente em vigor.
<u>“Devedora”:</u>	CAVICCHIOLLI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada sem registro de emissor perante a CVM, com sede na Cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, na Avenida Ampélio Gazzetta, nº 2.827, Sala 07-D, Parque Industrial Harmonia, CEP 13.380-290, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.151.939/0001-85.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”:</u>	Segunda a sexta-feira, exceto (i) feriados ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente comercial ou bancário no estado ou na cidade de São Paulo, e (ii) feriados de âmbito nacional.
<u>“Direitos Creditórios”:</u>	Direitos presentes e futuros da Devedora em relação aos recursos depositados de tempos em tempos na Conta Vinculada, que devem perfazer a quantia total mínima de R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais), em cada mês a partir do mês imediatamente subsequente ao da celebração da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, podendo tal quantia advir do (i) pagamento de aluguéis de imóveis detidos pela Devedora; ou (ii) qualquer fluxo de pagamento de atividades desenvolvidas de acordo com seu objeto social; ou (iii) de depósito em dinheiro realizado pela Devedora ou qualquer dos Fiadores na Conta Vinculada.
<u>“Documentos da Operação”:</u>	São (i) a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) a Escritura de



	Emissão de CCI; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) este Termo de Securitização e, ainda, os documentos necessários à Oferta Restrita, inclusive eventuais aditamentos.
<u>“Emissão”</u> :	424ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, emitidos por meio deste Termo de Securitização.
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrada em 20 de abril de 2022 pela Emissora e pela Instituição Custodiante.
<u>“Escritura de Emissão de Notas Comerciais”</u> :	O <i>“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única com Garantia Fidejussória e Real, para Colocação Privada da Cavicchiolli Negócios Imobiliários Ltda.”</i> , celebrado em 10 de dezembro de 2021, conforme aditado em 20 de abril de 2022.
<u>“Escriturador”</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64.
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”</u> :	São os eventos descritos na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização, que ensejarão a liquidação do Patrimônio Separado.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”</u> :	São os eventos descritos na Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”</u> :	São os eventos descritos na Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
<u>“Fiadores”</u> :	Jomac Participações Ltda., estabelecida na Avenida Ampelio Gazzetta, 2827, Parque Industrial Industrial



	<p>Harmonia, CEP: 13.380-290, na Cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.732.918/0001-90 ("<u>JOMAC</u>"); Isader Participações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, situada na Avenida Ampélio Gazeta, nº. 2.827 – Sala 04 – D - Parque Industrial Harmonia, na cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.706.087/0001-82 ("<u>ISADER</u>"); Tme Stivanin Participações Ltda. pessoa jurídica de direito privado, situada na Avenida Ampélio Gazeta, nº. 2.827 – Sala 16 – C - Parque Industrial Harmonia, na cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.732.938/0001-61 ("<u>TME</u>"); Supermercado Cavicchiolli Ltda., pessoa jurídica de direito privado, situada na Rua João Bernestein, nº 630, São Vito, CEP 13.473-200, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.259.548/0001-63 ("<u>Supermercado</u>"); JLL Silveira Participações Ltda., pessoa jurídica de direito privado, situada na Avenida Ampélio Gazeta, nº. 2.827 – Sala 03 – D - Parque Industrial Harmonia, na cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.732.926/0001-37 ("<u>JLL</u>"); José Mauricio Cavicchiolli, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.305.336 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia ("CPF/ME") nº 336.330.618-00, residente e domiciliado na Rua Ferruccio Astorri, 553, Jardim São Vito, CEP: 13.473-</p>
--	--



	<p>240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"José"</u>); Elza Arcangela Picelli Cavicchiolli, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG n.º 20.774.565-1, inscrita no CPF/ME n.º 106.351.668-44, residente e domiciliada na Rua Ferruccio Astorri, 553, Jardim São Vito, CEP: 13.473-240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Elza"</u>); Andréa Cristina Cavicchiolli, brasileira, solteira, inscrita no CPF/ME n.º 115.506.548-45, portadora da cédula de Identidade RG/RNE n.º 20.774.564-X - SP, residente e domiciliada à Rua Doze De Outubro, 235, Apto 91, Vila Santa Catarina, CEP 13466-330, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Andréa"</u>); Marcos Alexandre Cavicchiolli, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 20.774.566-3, inscrito no CPF/ME sob o n.º 106.351.648-09, residente e domiciliado à Rua Bruxelas, n.º 325, Residencial Jardim Tripoli, CEP: 13.478-886, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Marcos"</u>); Fernanda Werneck Capistrano Cavicchiolli, brasileira, casada, portadora da cédula de identidade RG n.º 39.330.941-1, inscrita no CPF/ME sob o n.º 263.126.058-92, residente e domiciliada à Rua Bruxelas, n.º 325, Residencial Jardim Tripoli, CEP: 13.478-886, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Fernanda"</u>); Arlete Rejjanes Cavicchiolli, brasileira, solteira, inscrita no CPF/ME n.º 123.327.328-02, portadora da cédula de identidade RG/RNE n.º 20.774.584-5 - SP, residente e domiciliada à Rua Vecio Jose Alves, n.º</p>
--	---



	<p>444, Bairro Margarida, CEP 13473-300, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Arlete</u>"); Maurício Alexandre Cavicchiolli, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 123.555.958-01, portador da cédula de identidade RG/RNE nº 23.289.075-4 - SP, residente e domiciliado à Avenida Nossa Senhora De Fatima, 1550, Ap.13/Bl.01, Jardim Santana, CEP 13478-540, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Maurício</u>"); Melissa Pereira Bueno Cavicchiolli, brasileira, casada, inscrita no CPF/ME nº 281.910.228-00, portadora da cédula de identidade RG nº 30.253.526-3, residente e domiciliada à Avenida Nossa Senhora De Fatima, 1550, Ap.13/Bl.01, Jardim Santana, CEP 13478-540, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Melissa</u>"); Isabel Cristina Cavicchiolli, brasileira, separada judicialmente, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 17.569.911/SSP e inscrita no CPF/ME sob o nº 062.841.498-67, residente e domiciliada à Rua das Ácacias, 2254, Horto F. Jacyra, CEP: 13.468-150, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Isabel</u>"); Maria T. Cavicchiolli Stivanin, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob nº 045.301.128-45, portadora da cédula de identidade RG/RNE nº 13.586.288-7 - SP, residente e domiciliada à Rua Imperador Antonino, nº 258, JD Imperador, CEP 13479-783, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Maria</u>"); Marcio Stivanin Júnior, brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME nº 308.335.808-33, residente e domiciliado</p>
--	---



	<p>à Rua Imperador Antonino, nº 270, Jardim Imperador, CEP 13479-783, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Márcio"</u>); Ana Paulo Beraldo Stivanin, brasileira, casada, inscrita no CPF nº 223.710.858-71, residente e domiciliado à Rua Imperador Antonino, nº 270, Jardim Imperador, CEP 13479-783, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Ana"</u>); Erika Stivanin Duarte, brasileira, casada inscrita no CPF nº 249.075.198-00, residente e domiciliada à Rua Imperador Antonino, nº 246, Jardim Imperador, CEP 13479-783, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Erika"</u>); Edevaldo Junio Duarte, brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME nº 139.499.808-22, portador da cédula de identidade RG nº 24626643, residente e domiciliado à Rua Imperador Antonino, nº 246, Jardim Imperador, CEP 13479-783, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Edevaldo"</u>); Lucia Cavicchiolli da Silveira, brasileira, casada, inscrita no CPF/ME nº 038.214.168-74, portadora da cédula de identidade RG/RNE nº 13.586.232-2 - SP, residente e domiciliada à Rua Ferruccio Astorri, nº 675, Bairro VL Mariana, CEP 13473- 240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Lucia"</u>); Celso Donizeti da Silveira, brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME nº 031.808.338-82, portadora da cédula de identidade RG nº 13.938.261-6, residente e domiciliado à Rua Ferruccio Astorri, nº 675, Bairro VL Mariana, CEP 13473- 240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo (<u>"Celso"</u>); Jeferson Fernando da Silveira,</p>
--	--



	<p>brasileiro, casado, inscrito no CPF/ME nº 223.593.748-93, portador da cédula de identidade RG/RNE nº 33.329.736- 2 - SP, residente e domiciliado à Rua Ferrucio Astorri, nº 675, Bairro Vila Mariana, CEP 13473-240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Jeferson</u>"); Bianca Carlino Rodrigues da Silveira, casada, brasileira, inscrita CPF/ME nº 327.023.698-04, portadora da cédula de identidade RG nº 27.112.011-3, residente e domiciliada à Rua Ferrucio Astorri, nº 675, Bairro Vila Mariana, CEP 13473-240, na cidade de Americana, Estado de São Paulo ("<u>Bianca</u>"); e Lucimara Cristina da Silveira, brasileira, empresária, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 46.543.116-1-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 358.975.058-88, residente e domiciliada à Rua Dr. Jose Teodoro de Lima, 66, apto 191, Centro, CEP 13015150, na cidade de Campinas, Estado de São Paulo ("<u>Lucimara</u>")</p>
"Fiança":	Fiança outorgada pelos Fiadores.
" <u>Fundo de Despesas</u> ":	<p>a Emissora irá reter na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, o montante total de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) ("<u>Valor Inicial do Fundo de Despesas</u>"), que será destinado para a constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI, conforme listadas no Anexo VI da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, e eventuais despesas que possam surgir decorrentes de imposições de órgãos reguladores, como exemplo, mas não se limitando, a B3 ou a CVM, sendo certo que o Fundo de Despesas</p>



	deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o cumprimento integral das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, ao montante mínimo equivalente a R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais).
<u>“Garantias”</u> :	A (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança;
<u>“ICP-Brasil”</u> :	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
<u>“IGPM/FGV”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Imóveis”</u>	Imóveis objeto das matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana – SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré – SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa – SP
<u>“Instituição Custodiante”</u> :	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira sociedade por ações com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132, parte, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u> :	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 414/04”</u> :	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u> :	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Instrução CVM nº 625/20”</u> :	Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Investidores Profissionais”</u> :	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.
<u>“Investidores Qualificados”</u> :	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.



“ <u>IOF</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IR</u> ”:	Imposto de Renda.
“ <u>IRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>IRPF</u> ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>ISS</u> ”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , sendo limitada ao maior entre: (i) 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de 3,0% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração



	imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
“ <u>Lei da Liberdade Econômica</u> ”:	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 8.981/95</u> ”:	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 9.718/98</u> ”:	Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 11.941/09</u> ”:	Lei nº 11.941, de 27 de maio de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Lei nº 12.024/09</u> ”:	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada e atualmente em vigor.
“ <u>Legislação Anticorrupção</u> ”:	Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, à Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e o <i>UK Bribery Act 2010</i> .
“ <u>MDA</u> ”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, módulo no qual os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário.
“ <u>Medida Provisória nº 2.158-35/01</u> ”:	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada e atualmente em vigor.



“ <u>Medida Provisória nº 2.200-2/01</u> ”:	Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada e atualmente em vigor.
Medida Provisória nº 1.103/2022	Medida Provisória nº 1.103/2022, de 15 de março de 2022, atualmente em vigor.
“ <u>Notas Comerciais</u> ”:	As 70.000 (setenta mil) notas comerciais, emitidas no âmbito da emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Correspondem ao (i) integral pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, assumidas pela Devedora nos Documentos da Operação; e (iii) pagamento de todos os custos e despesas incorridas por conta da emissão dos Documentos da Operação e dos CRI, bem como para a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, entre outras obrigações, observadas os termos definidos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.
“Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais”	A Devedora poderá realizar a oferta de resgate antecipado destinada à totalidade das Notas Comerciais emitidas e integralizadas, a qualquer momento a partir da Data de Integralização, a seu exclusivo critério, na periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada trimestre, a partir da Data de Integralização informando: (i) se o efetivo resgate antecipado das Notas Comerciais pela Devedora estará condicionado à adesão da totalidade, ou de um número mínimo das Notas Comerciais à Oferta



	de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, observado o disposto no presente Termo de Securitização; (ii) a data em que pretende efetivar o referido resgate antecipado, que deverá estar compreendida entre 31 (trinta e um) e 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de recebimento pela Securitizadora da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais (" <u>Data de Resgate Antecipado Notas Comerciais</u> ")"; (iii) o valor do prêmio sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais; e (iv) quaisquer outras condições da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais.
<u>"Patrimônio Separado":</u>	Patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias vinculadas aos CRI, incluindo a Conta Centralizadora, após a instituição do Regime Fiduciário. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio da Emissora e é destinado exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, nos termos Medida Provisória nº 1.103/2021
<u>"Período de Capitalização":</u>	Intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive), e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Vencimento, resgate antecipado, amortização facultativa ou vencimento antecipado (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, o resgate antecipado dos CRI, ou até o



	vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.
“PIS”:	Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Prazo de Colocação”:	Prazo para a conclusão da Oferta Restrita, que será de até 6 (seis) meses contados da data da disponibilização do Comunicado de Início.
“Preço de Integralização”:	Os CRI serão integralizados, em moeda corrente nacional, da seguinte forma: (i) na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e (ii) para as demais integralizações, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, contados desde a primeira Data de Integralização (inclusive) até a respectiva data de integralização (exclusive).
“Primeira Data de Integralização”	Data da primeira integralização dos CRI.
“Procedimento de <i>Bookbuilding</i>”	Procedimento de coleta de intenções de investimentos a ser conduzido pelo Coordenador Líder no contexto da Oferta, por meio do qual o Coordenador Líder definirá a taxa da Remuneração dos CRI, conforme previsto nas cláusulas de remuneração.
“Regime Fiduciário”:	Na forma do artigo 24 da da Medida Provisória 1.103/2022, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o seu pagamento integral, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.



<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”:</u>	As Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI nº 05, de 06 de maio de 2021;
<u>“Resolução CVM nº 17/21”:</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Resolução CVM nº 30/21”:</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Resolução CVM nº 44/21”:</u>	Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor.
<u>“Resolução nº 4.373/14”:</u>	Resolução nº 4.373, emitida pelo Conselho Monetário Nacional em 29 de setembro de 2014.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Remuneração devida à Emissora, conforme prevista na Cláusula 10.1.2 deste Termo de Securitização.
<u>“Titulares dos CRI” ou “Investidores”:</u>	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., celebrado na presente data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
<u>“Valor das Notas Comerciais”</u>	Valor a ser pago pela Emissora à Devedora, em razão da integralização das Notas Comerciais, na importância total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado”</u>	Significa o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, atualizado a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Total da Emissão”:</u>	O valor total da Emissão correspondente a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão.



Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas nesta Cláusula, terão o significado previsto no corpo deste Termo de Securitização; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

2. DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Lastro dos CRI e vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 424ª Série de sua 1ª Emissão, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, o valor dos Créditos Imobiliários é de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

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

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

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

2.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

2.5. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as características descritas no **Anexo II**.

2.6. Autorização da Emissora. A presente Emissão e a Oferta Restrita foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos administradores da Emissora, reunidos em Reunião do Conselho de Administração, realizada em 15 de



abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 03 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

3. DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

	424ª Série
Emissão:	1ª Emissão.
Local de emissão:	São Paulo/SP.
Data de emissão:	15 de abril de 2022.
Prazo total:	3.657 (três mil, seiscentos e cinquenta e sete) dias corridos contados da Data de Emissão.
Data de vencimento:	19 de abril de 2032.
Quantidade de CRI:	70.000 (setenta mil).
Valor nominal unitário dos CRI:	R\$ 1.000,00 (um mil reais).
Valor global da Série:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
Atualização monetária:	O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, será atualizado monetariamente mensalmente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE de forma exponencial e pro-rata temporis por Dias Úteis, 252, (em cada Data de Aniversário, conforme definida abaixo), desde a Primeira Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), calculado na forma indicada na Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização.



Remuneração dos CRI:	A partir da primeira Data de Integralização dos CRI, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, sendo limitada ao maior entre: (i) 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de 3,0% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização.
Carência ou Período de Carência:	12 (doze) meses contados da Data de Emissão, para pagamento da amortização, conforme cronograma de pagamentos constante no Anexo I deste Termo de Securitização.
Pagamento da amortização:	A amortização será realizada mensalmente, observado o período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2023 e o último na Data de Vencimento, conforme datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.
Pagamento dos	O pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado



Juros Remuneratórios:	mensalmente a partir da Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de maio de 2022 e a última parcela na Data de Vencimento, conforme datas previstas na tabela constante deste Anexo I do Termo de Securitização.
Regime fiduciário:	Sim.
Garantia flutuante:	Não.
Coobrigação da Emissora:	Não.
Garantias dos CRI:	(i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança.
Ambiente de depósito, distribuição, negociação, custódia eletrônica e liquidação financeira:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.2. Procedimento de *Bookbuilding*: Será realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas dos Investidores, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual o Coordenador Líder definir  a taxa da Remuneração dos CRI. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização sem a necessidade de qualquer deliberação societária adicional da Securitizadora ou assembleia geral de Titulares dos CRI.

3.3. Forma. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada na forma prevista na Cláusula 3.4.1 abaixo.



3.4. Depósito para distribuição e negociação. Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições, a liquidação financeira das negociações e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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

3.5. Registro perante a CVM e ANBIMA. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, nos termos do Contrato de Distribuição e está automaticamente dispensada de registro de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta, entretanto, deverá ser registrada na ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º e do artigo 12 do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.6. Público alvo. A Oferta Restrita é destinada apenas a Investidores Profissionais.

3.7. Distribuição. O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09.

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



3.7.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, no mesmo ato, pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, nos termos da Cláusula 4 abaixo, devendo tais Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer por escrito declaração de investidor profissional dos Titulares dos CRI (caso aplicável), bem como declaração prevista no Boletim de Subscrição, atestando, dentre outras questões, que estão cientes de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.8. Encerramento. A Oferta Restrita será encerrada quando do encerramento do Prazo de Colocação ou quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, o que ocorrer primeiro.

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

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

3.8.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.8.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.9. Vedação à negociação ("lock up"). Os CRI objeto da Oferta Restrita somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional.



3.9.1. Observadas as restrições de negociação acima, após o período de vedação à negociação, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03, e desde que apresente o respectivo prospecto à CVM, nos termos da regulamentação aplicável, observando as exceções previstas nos incisos I e II do Art. 13 da Instrução CVM nº 476/09.

3.10. Mercado secundário: Observada a Cláusula 3.9 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir com o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.12. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Devedora em razão da integralização dos CRI deverão ser destinados para (i) o reembolso de valores pagos pela Devedora para despesas de aquisição, construção ou reforma incorridas no período de 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da oferta restrita (“Destinação Reembolso”) e as (ii) despesas a incorrer (“Destinação Futura”) nos imóveis indicados no **Anexo III** deste Termo de Securitização (“Destinação de Recursos” e “Imóveis Destinação”). O percentual destinado a cada um dos Imóveis Destinação, conforme estabelecido no Anexo III, poderá ser alterado a qualquer tempo, caso o cronograma de obras ou a necessidade de caixa de cada um dos Imóveis Destinação seja alterado após a integralização das Notas Comerciais, sendo que, neste caso, a Escritura de Emissão e este Termo de Securitização deverão ser aditados, de forma a prever o novo percentual para cada um dos Imóveis Destinação, sem a necessidade a aprovação dos Titulares de CRI. .

3.12.1. Os imóveis listados no Anexo III poderão ser alterados pela Devedora, desde que tais alterações sejam aprovadas por meio de assembleia geral de Titulares de CRI, (a) em primeira convocação, por titulares de CRI que representem a 50% (cinquenta por



cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por Titulares de CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes.

3.12.2. A Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário o relatório no formato constante do Anexo IX da Escritura de Emissão de Notas Comerciais (“Relatório de Reembolso”), acompanhado dos documentos comprobatórios da referida Destinação Reembolso aos Imóvel Destinação (escrituras de compra e venda, extratos de pagamentos e matrículas de parte dos Imóveis Destinação) comprovando o valor total de R\$ 20.670.034,00 (vinte milhões, seiscentos e setenta mil e trinta e quatro reais) (“Documentos Comprobatórios Reembolso”). No que se refere aos Imóveis Destinação cujo efetivo registro de aquisição esteja pendente, a Devedora deverá encaminhar a matrícula, ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora, em até 20 (vinte) dias contados da obtenção do seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.12.3. Os Documentos Comprobatórios Reembolso descritos na Cláusula 3.12.2 acima são necessariamente referentes às despesas imobiliárias incorridas nos Imóveis Destinação nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da oferta pública do CRI, conforme definido nesse Termo de Securitização.

3.12.4. Ademais, neste caso específico, a Securitizadora **declara e certifica** que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

3.12.5. A Emissora declara que as despesas de natureza imobiliária relativas aos custos de desenvolvimento e reforma dos Imóveis Destinação que serão vinculadas como Destinação de Recursos da Emissão não foram utilizadas para os fins de comprovação de destinação de recursos de outras operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários em que a Devedora e/ou empresas do grupo figurem como devedores.

3.12.6. Qualquer alteração quanto ao percentual dos recursos obtidos com a presente Emissão a serem destinados aos Imóveis Destinação, nos termos do Anexo III, deverá ser precedido de aditamento ao presente Termo de Securitização, bem como a qualquer outro dos Documentos da Operação em que seja necessário. Referidas alterações



deverão ser realizadas mediante o envio de comunicação pela Devedora à Emissora, sem a necessidade de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

3.12.7. A destinação integral dos recursos deverá ocorrer, impreterivelmente, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até a comprovação da aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, a despeito da possibilidade de ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada, o que ocorrer primeiro.

3.12.8. A Destinação dos Recursos, conforme descrita na Cláusula 3.11 acima, deverá ser comprovada pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e para a Emissora, semestralmente a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI até a Data de Vencimento dos CRI ou até que seja comprovada a destinação integral dos recursos líquidos, o que ocorrer primeiro, em até 25 (vinte e cinco) dias corridos após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro, exclusivamente por meio do relatório na forma do **Anexo IX** a este Termo de Securitização (“Relatório”), sendo o primeiro devido até 25 de julho de 2022, informando o valor aplicado no respectivo semestre, acompanhado de cópia dos contratos e/ou notas fiscais, conforme aplicável, entre outros, que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, (“Documentos Comprobatórios Destinação” e, conjuntamente com os Documentos Comprobatórios Reembolso, “Documentos Comprobatórios”).

3.12.9. Adicionalmente, para fins de atendimento a eventuais exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão solicitar demais documentos comprobatórios que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos nos termos da Escritura de Emissão. Neste caso, a Devedora deverá encaminhar a documentação em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação caso haja solicitação expressa por órgãos reguladores e fiscalizadores, no prazo determinado pelos referidos órgãos.



3.12.10. A Emissora assumirá que as informações e os Documentos Comprobatórios encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI para fins da comprovação da Destinação dos Recursos são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora responsáveis por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude de tais Documentos Comprobatórios ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações.

3.12.11. Exclusivamente mediante o recebimento dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos, devendo, para tanto, envidar seus melhores esforços para obter, junto à Devedora, os documentos necessários a tal finalidade, sendo que referida obrigação se extinguirá quando da comprovação, pela Devedora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, conforme destinação dos recursos prevista na Escritura de Emissão.

3.12.12. Para os fins do disposto da cláusula acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI não realizarão diretamente o acompanhamento físico das obras dos Imóveis de Destinação, estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário dos CRI poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos Comprobatórios.

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

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

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



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

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

4. DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição e integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma das Cláusulas abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série subscritos e integralizados em uma mesma Data de Integralização. Neste caso, a Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.

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

4.1.2. A integralização dos CRI será realizada na respectiva data de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, pelos Investidores Profissionais, pelo Preço de Integralização, por meio da B3.

4.1.3. A Emissão será distribuída em regime de garantia firme de colocação, não sendo admitida a distribuição parcial dos CRI.

4.2. Procedimento de integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3, e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora e utilizados para o pagamento do Valor das Notas Comerciais.



5. DO CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI, ou seu saldo, será atualizado monetariamente mensalmente, a cada Período de Capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE de forma exponencial e pro-rata temporis por dias úteis, 252, (em cada Data de Aniversário, conforme definida abaixo), desde a Primeira Data de Integralização (inclusive), ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$VNa = [VNe \times C]$$

onde:

$VNa =$ Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, na respectiva data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNe =$ Valor Nominal Unitário na Primeira data de integralização ou na Data de Aniversário imediatamente anterior, o que tiver ocorrido por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$C =$ fator acumulado das variações mensais do IPCA/IBGE, 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:

$n =$ número total de números índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro.

$NI_k =$ Valor do número-índice do IPCA/IBGE divulgado no mês anterior ao mês de atualização da respectiva Data de Aniversário, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Atualização, valor do número-índice do IPCA divulgado no mês de atualização. Exemplificadamente, para a primeira Data de Aniversário, em 18 de maio de 2022, será utilizado o número índice referente ao mês de abril de 2022, divulgado em maio de 2022.

$NI_{k-1} =$ valor do número-índice divulgado no mês imediatamente anterior ao mês “k”.

$dup =$ Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário, o que ocorrer por último, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro; e

$dut =$ Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo também “dut” um número inteiro. Exclusivamente para a Primeira Data de Aniversário, em 18 de maio de 2022, será considerado “dut” = 19 (dezenove) dias úteis.

Sendo que:

- (i) a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (iii) para fins de cálculo, considera-se como “data de aniversário” dos CRI as datas previstas na tabela do Anexo I a este Termo (“Data de Aniversário”)



5.1.1. Na ausência da apuração e/ou divulgação e/ou limitação do IPCA por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis, após a data esperada para apuração e/ou divulgação, ou em caso de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, deverá ser aplicada, em sua substituição, a taxa que vier legalmente a substituí-la, ou no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, convocar uma Assembleia Geral dos Titulares de CRI, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, conforme procedimentos e quóruns previstos no presente Termo de Securitização, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária e Remuneração dos CRI (se for o caso), parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI (se for o caso). Tal Assembleia Geral dos Titulares de CRI deverá ser convocada e realizada nos termos desse Termo de Securitização. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, o último IPCA divulgado será utilizado na apuração do IPCA e será aplicada para todos os dias relativos ao período no qual não tenha sido possível sua aferição, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária e de Remuneração dos CRI (se for o caso).

5.1.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da assembleia geral prevista na Cláusula 5.1.3 abaixo, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Geral não será mais realizada, e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.3. Caso referida Assembleia Geral de Titulares de CRI não se instale, em primeira convocação, por falta de verificação do quórum mínimo de instalação de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, será realizada uma segunda convocação, podendo ser instalada com qualquer número. A definição sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária e de Remuneração dos CRI (se for o caso), de comum acordo com a Devedora, estará sujeita à aprovação de Titulares de CRI (a) em primeira



convocação, que representem, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (b) em segunda convocação, que representem, no mínimo, a maioria dos presentes, desde que correspondam a, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso não haja instalação da assembleia ou caso não haja acordo entre a Emissora e titulares de CRI nos termos descritos acima sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI, no prazo de até 30 (trinta) dias (a) da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral dos Titulares de CRI; (b) da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido; ou (c) de outra data que venha a ser definida em referida assembleia, respeitado o prazo mínimo de 30 (trinta) dias; ou até a Data de Vencimento dos CRI, caso esta ocorra primeiro. O resgate antecipado total pela Emissora na hipótese prevista nesta cláusula deverá ocorrer pelo saldo devedor do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data da Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração, o que ocorrer por último, acrescido de eventuais Encargos Moratórios e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desse Termo de Securitização. Neste caso, o cálculo da Remuneração para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxas deverá utilizar o último IPCA divulgado oficialmente.

5.2. Juros Remuneratórios dos CRI.

5.2.1. Remuneração dos CRI: A partir da Primeira Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo limitada ao maior entre: (i) 6,0% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 3,0% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata*



temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento ("Remuneração dos CRI").

5.2.3 A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = valor nominal unitário, ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, na data de Emissão dos CRI, ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$FatorJuros$ = fator de juros composto de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FatorJuros = \left\{ \left(\frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right\}$$

Onde:

"taxa" = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, conforme definida 1 (um) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, informada com 4 (quatro) casas decimais, sendo certo que a taxa máxima será a maior dentre aquelas obtidas considerando os parâmetros indicados das Notas Comerciais, na data de sua definição; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, conforme o caso, inclusive, (conforme definido



abaixo) e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Considera-se como “Data de Pagamento” dos CRI as datas previstas no tabela do Anexo I a este Termo (“Data de Pagamento”).

5.3. Amortização. O Valor Nominal dos CRI será amortizado mensalmente, observado o período de carência de 12 (doze) meses contados da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de maio de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a tabela constante do **Anexo I**.

5.4. Encargos moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

5.5. Atraso no recebimento dos pagamentos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.3 acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

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



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

5.8. Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

5.9. O valor dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora oriundo do pagamento de parcelas de juros remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, serão aplicados pela Emissora em investimentos financeiros até cada Data de Pagamento e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

6. DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, DO RESGATE ANTECIPADO, E DA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Resgate Antecipado Facultativo: Os CRI não contarão com hipótese de resgate antecipado facultativo pela Devedora. Não obstante, a Devedora poderá, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, submeter aos Titulares dos CRI por meio da Securitizadora, oferta de resgate antecipado em relação à totalidade ou a parte dos CRI e, se aprovado referido resgate antecipado, serão resgatados antecipadamente e cancelados tantos CRI quantas sejam necessárias a fim de reduzir-se a operação no limite do resgate antecipado dos CRI.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado: Em caso de exercício, pela Devedora, de Oferta de Resgate Antecipado destinado à totalidade das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 5.12 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, que poderá ser realizada na periodicidade máxima de 1 (uma) vez a cada trimestre, a partir da Data de Integralização e até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, a Emissora deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais, realizar oferta de resgate antecipado dos CRI direcionado à



totalidade dos CRI emitidos e integralizados, sendo assegurada a seus titulares igualdade de condições para aceitar a oferta, observado que a proposta de resgate antecipado apresentada pela Emissora deverá abranger a totalidade dos CRI emitidos e integralizados, conforme Oferta de Resgate Antecipado das Notas Comerciais apresentada pela Devedora. A Oferta de Resgate Antecipado será operacionalizada nos termos desta Cláusula 6.2.

6.2.1. Em até 30 (trinta) dias após o recebimento de notificação enviada pela Devedora nos termos da Cláusula 5.12.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de publicação de anúncio no jornal “Valor Econômico”, às custas da Devedora, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo **(i)** data efetiva para o resgate dos CRI e pagamento aos Titulares de CRI que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** data limite para os Titulares de CRI manifestarem à Emissora, por meio de comunicação escrita com cópia para o Agente Fiduciário, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado, data esta que deverá ser de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da última publicação do edital de resgate antecipado, e o procedimento para tal manifestação; **(iii)** se o resgate antecipado está condicionado à adesão de um montante mínimo de CRI, nos termos da Cláusula 6.2.2 abaixo; **(iv)** o valor do prêmio que se dispõe a pagar sobre o valor do principal objeto da Oferta Resgate Antecipado, e **(v)** quaisquer outras condições necessárias para a operacionalização da Oferta Resgate Antecipado.

6.2.2. A Oferta de Resgate Antecipado poderá, conforme determinado pela Devedora, prever como condição de aceitação, a adesão por Titulares de CRI que representem um montante mínimo de CRI definido no edital de resgate antecipado.

6.2.3. O não recebimento de manifestação por Titulares de CRI dentro do prazo estabelecido no edital de resgate antecipado ou o seu recebimento fora do referido prazo será interpretado como desinteresse no resgate antecipado do CRI.

6.2.4. O valor a ser pago aos Titulares de CRI em decorrência da Oferta Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI, que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado, acrescido **(i)** da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata*



temporis desde a Data de Integralização ou da última data de pagamento de Remuneração dos CRI, conforme o caso, até a data do resgate antecipado; **(ii)** caso sejam devidos, dos demais tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do resgate antecipado (com relação aos CRI que serão objeto do resgate antecipado); e **(iii)** do prêmio oferecido na forma da Cláusula 5.12.1 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a exclusivo critério da Devedora, e indicado na forma da Cláusula 6.2.1(iv) acima.

6.2.5. Na hipótese de manifestação de interesse pelos Titulares de CRI na Oferta de Resgate Antecipado **(i)** em quantidade inferior à estabelecida pela Devedora, o resgate antecipado poderá não ser realizado, pois será facultado à Devedora não resgatar antecipadamente as Notas Comerciais; **(ii)** em quantidade igual ou superior à estabelecida pela Devedora, o resgate antecipado será realizado na totalidade da respectiva quantidade.

6.2.6. Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

6.2.7. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo máximo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos mencionados na Cláusula 6.2.4 acima e o repasse, pela Emissora, de tais valores aos Titulares de CRI, com exceção da data de vencimento.

6.3. Resgate Antecipado Compulsório Total: Os CRI deverão ser resgatados integralmente ("Resgate Antecipado Compulsório Total"), caso seja decretado o Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conforme previsto na Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

6.3.1. O Resgate Antecipado Compulsório Total ocorrerá mediante o envio de comunicação pela Emissora, por escrito, dirigida à Devedora, a ser realizada na data de decretação, pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, quando aplicável, e o efetivo Resgate Antecipado Compulsório Total deverá ocorrer em até 3 (três) Dias



Úteis contados da data do referido comunicado, sendo que a data de Resgate Antecipado Compulsório Total deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.3.2. Na comunicação de Resgate Antecipado Compulsório Total prevista acima deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Compulsório Total; (ii) o valor do Resgate Antecipado Compulsório Total, que deverá corresponder ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais na data programada para o Resgate Antecipado Compulsório Total, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo resgate e acrescido de eventuais despesas e encargos moratórios; e (iii) quaisquer outras informações necessárias, a critério da Securitizadora, à operacionalização do Resgate Antecipado Compulsório Total.

6.4. Amortização Extraordinária Compulsória: Deverá ocorrer a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme Cláusula 4.16 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, caso, nas respectivas Datas de Pagamento, o resultado do cálculo previsto na fórmula da Cláusula 4.16 da Escritura de Emissão seja positivo I, em até 2 (dois) Dias Úteis contados das respectivas Datas de Pagamento.

6.5. Comunicação: A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Investidores e à B3 (segmento CETIP UTM), a respeito da realização do Resgate Antecipado ou da Amortização Extraordinária, mencionadas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

6.6. Anuência não exigida: No caso de a Emissora realizar o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, o resgate antecipado ou a amortização extraordinária serão realizados independentemente da anuência ou aceite prévio dos Investidores, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

6.7. Valor: O resgate dos CRI, em decorrência das hipóteses previstas nas Cláusulas 6.2 e 6.3 acima, serão realizados pelo valor do saldo devedor, calculado nos termos da Cláusula 5 deste Termo de Securitização, na data do evento. No caso do resgate



antecipado devido a ocorrência de um vencimento antecipado das Notas Comerciais, o pagamento dos CRI acontecerá no Dia Útil subsequente ao recebimento dos recursos pela Emissora.

7. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i) é uma sociedade devidamente constituída sob a forma de sociedade por ações, em funcionamento e com registro de companhia aberta perante a CVM de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) tem capacidade jurídica e está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, estatutários e contratuais necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em obrigação legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível;
- (v) conforme declarado na Escritura de Emissão de Notas Comerciais e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não existindo qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;



- (vi) não tem conhecimento da existência de qualquer inadimplência em relação aos Créditos Imobiliários;
- (vii) não foi citada, notificada ou intimada sobre de qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de Notas Comerciais; (b) o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de Notas Comerciais; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (viii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (ix) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (x) nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, a Devedora contratou laudo de avaliação para os Imóveis em garantia vinculado à Oferta Restrita, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (xi) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta Restrita, bem como as suas devidas constituições e formalizações;
- (xii) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias que lastreiam e/ou garantem a Oferta Restrita;
- (xiii) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Investidores;



- (xiv) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiam a emissão, ainda que custodiada por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xv) assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação;
- (xvi) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (xvii) 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;
- (xviii) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus respectivos auditores independentes;
- (xix) é a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (xx) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não existindo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (xxi) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;



(xxii) que a Emissora, suas controladas, controladoras, coligadas e as demais pessoas agindo em seu nome (incluindo seus sócios ou acionistas, administradores, acionistas com poderes de administração, gerentes, conselheiros, diretores, empregados ou terceiros contratados, subcontratados, assessores ou parceiros comerciais): (a) não realizaram contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas e/ou qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal; (b) não violaram qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção, conforme aplicável; (c) mantêm políticas e/ou procedimentos internos objetivando o cumprimento de tais normas; e (d) se abstêm de qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção e envidam os melhores esforços para que seus eventuais subcontratados se comprometam a observar o aqui disposto;

(xxiii) (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; e

(xxiv) 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.



7.2. Obrigações da Emissora. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Instrução CVM nº Resolução CVM nº 44/21, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.3. Obrigações adicionais da Emissora. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme anexo 32-II da Instrução CVM nº 480/09, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

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

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

7.6. Declarações regulamentares. As declarações exigidas da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, constam, respectivamente, do **Anexo V** e **Anexo VI** deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente Termo de Securitização.

7.7. Envio dos documentos necessários ao Agente Fiduciário para fins da disponibilização do relatório anual. A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento (i) que permanecem



válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário.

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

8. DAS GARANTIAS

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

(i) Alienação Fiduciária de Imóveis. Será constituída garantia de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas. A garantia de Alienação Fiduciária deverá ser constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes em até 60 (sessenta) dias contados da data de sua celebração;

(ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. Será constituída garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sobre a totalidade dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas. A garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios deverá ser constituída mediante o registro do Contrato de Cessão Fiduciária no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

(iii) Fiança. Será outorgada Fiança, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, em garantia das Obrigações Garantidas.



8.2. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

9. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

9.1. Classificação de risco. Os CRI objeto desta Emissão não contarão com análise de classificação de risco por agência de classificação de risco especializada.

10. DO REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 34 da Medida Provisória nº 1.103/21, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

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

10.1.2. A Taxa de Administração será custeada pela Devedora, conforme valores constantes do Anexo VI da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, ou pelos recursos do Patrimônio Separado, em caso de inadimplência da Devedora, e será paga mensalmente, sendo a primeira devida na Data de Integralização e as demais na mesma



data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração será acrescida de (i) ISS; (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; e (v) IR.

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

10.1.4. A remuneração definida na Cláusula 10.1.2 não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função da Emissora, tais como, por exemplo, publicações em geral (edital de convocação de Assembleia dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia dos Titulares dos CRI, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal da Emissora, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, quando for o caso, e acompanhamento das Garantias, despesas com *conference call* ou contatos telefônicos, as quais serão cobertas às expensas do Patrimônio Separado. As Despesas acima de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), entretanto, deverão ser previamente autorizadas pela Devedora.

10.1.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração, será devido desde a data da inadimplência, até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

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



- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva Data de Pagamento;
- (ii) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (iii) Juros Remuneratórios vencidos;
- (iv) Juros Remuneratórios do período em referência;
- (v) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- (vi) Amortização Extraordinária dos CRI, aplicável somente durante o período de carência de amortização, conforme Anexo I deste Termo de Securitização.

10.2.1. Fica desde já estabelecido que todos os CRI terão igual prioridade entre si em relação à aplicação dos valores oriundos dos Créditos Imobiliários, observado o quanto disposto na Cláusula 10.2 acima, não havendo qualquer senioridade ou subordinação entre eles.

10.2.2. Após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário, se houver recursos livres excedentes, integrando o Patrimônio Separado, após serem excepcionadas multas, encargos ou penalidades devidas nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, estes serão devolvidos à Devedora.

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

10.4. Obrigações do Patrimônio Separado. Na forma do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103/22, as Garantias, os Créditos Imobiliários representados pela CCI e a Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

10.5. Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua



regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em dezembro de cada ano.

10.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do anexo III à Instrução CVM nº 414/04, a Emissora declara que:

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



10.5.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da Medida Provisória nº 1.103/22.

10.6. 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.

11. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM nº 17/21;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, para exercer a função que lhe é conferida;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;



(v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

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

(vii) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização as Garantias não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos e Registro de Imóveis nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Dessa forma, em que pese a Securitizadora possuir os direitos sobre o objeto das garantias na data de assinatura do presente Termo de Securitização, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão caso as condições acima não sejam implementadas. Adicionalmente, segundo o valor de liquidez dos Imóveis em garantia convencionado pelas partes nos instrumentos, as Garantias reais são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização. Não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(viii) assegurar, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade



coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

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

(x) que atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VIII** do presente Termo de Securitização.

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

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

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

(iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral, para deliberar sobre a sua substituição;

(iv) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas



neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Investidores, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

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

(ix) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos valores mobiliários;

(x) que verificará a regularidade da constituição e exequibilidade das Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos;

(xi) examinar eventual proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(xii) intimar, conforme o caso, a Emissora ou a Devedora a reforçar as garantias atreladas aos Créditos Imobiliários, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis e/ou onde se localizam as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora ou da Devedora, conforme o caso;



- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral nos termos da Cláusula 13 deste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto na Resolução CVM nº 17/21;
- (xx) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado;
- (xxi) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu website (www.oliveiratrust.com.br); e



(xxiv) fornecer, uma vez satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário, à Emissora relatório de encerramento dos CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário por meio dos recursos do Patrimônio Separado: (i) honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização e da legislação em vigor, correspondentes a parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Data de Integralização dos CRI, ou em 30 (trinta) dias contados da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (i) será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI.

11.4.1. Em caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique a título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, será devida ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma; (ii) execução das Garantias; (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos documentos da Emissão; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. A remuneração, por sua vez, deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado



e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

11.4.2. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se verificar pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada, fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.4.3. As parcelas mencionadas na Cláusula 11.4 acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva do IGP-M ou, na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

As parcelas mencionadas na Cláusula 11.4 acima serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IR e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.4. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 2,0% (dois inteiros por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1,0% (um inteiro por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.



11.4.5. Adicionalmente, a Emissora e/ou Devedora (conforme o caso) ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Termo de Securitização e proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora e/ou Devedora (conforme o caso), os Investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações e envio de documentos e portadores; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE.

11.4.6. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 11.4.6 acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.4.7. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora e/ou Devedora (conforme o caso) no pagamento das despesas mencionadas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e pela Emissora e/ou Devedora (conforme o caso), e adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela



Emissora e/ou Devedora (conforme o caso), sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, aos gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.4.8. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora ou pelos Investidores, conforme o caso.

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

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



- (ii) aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (iii) a substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização;
- (iv) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (v) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- (vi) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado; e
- (vii) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.

11.6. Hipóteses de substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral convocada pelos Investidores titulares de, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;



(iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 28 da Medida Provisória nº 1.103/22 e na Resolução CVM 17; ou

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 11.3 acima.

11.7. Agente Fiduciário substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 11.5 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

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

11.10. Outras emissões. O Agente Fiduciário declara atuar como agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, nos termos do § 2º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, listadas no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização.

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

11.12. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos



encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.13. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.

12. DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Transferência. Caso seja verificada qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e pelas Garantias, e promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Assembleia relativa ao Patrimônio Separado. Em até 5 (cinco) dias contados do início da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma estabelecida no Cláusula 13 abaixo e na Medida Provisória nº 1.103/22.

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

12.4. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos deverá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:



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

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

12.4.2. Verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado e deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que receber a comunicação prevista na Cláusula 12.4.1 acima, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre: **(i)** assunção transitória do Patrimônio Separado; **(ii)** liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(iii)** a não liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que na ocorrência das hipóteses acima deverá ser deliberada em Assembleia Geral a administração do Patrimônio Separado por outra securitizadora ou pela manutenção da



Securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. Caso seja deliberada a liquidação do Patrimônio Separado, o liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.4.3. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para a primeira convocação, e 8 (oito) dias para a segunda convocação, publicado na forma do disposto na Cláusula 13 do Termo de Securitização, e 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. Na assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

12.4.4. Caso a Emissora venha a ser destituída, caberá ao Agente Fiduciário, em caráter transitório, ou à referida instituição administradora nomeada: **(i)** administrar os créditos do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos.

12.4.5. O agente fiduciário **deverá** 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 não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares de CRI **deliberem acerca da liquidação do Patrimônio Separado**.

12.4.6. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão das Garantias, na proporção dos créditos representados pelos



CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.4.7. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 26 da Medida Provisória nº 1.103/22, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

13. DA ASSEMBLEIA GERAL

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

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

13.3. Legislação aplicável. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, na Medida Provisória nº 1.103/22, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.4. Convocação. A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado no sítio eletrônico da emissora, com a antecedência de no mínimo 15 (quinze) dias, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, nos veículos utilizados para publicação legal da Emissora. A Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

13.4.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Instrução CVM nº 625/20, do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações



adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

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

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

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



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

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

13.11. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral de Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação em primeira convocação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral desde que representem pelo menos 30,0% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, inclusive a deliberação relativa ao acréscimo, pela Devedora, de novos imóveis aos Imóveis Destinação.

13.11.1. As deliberações relativas à(s) (i) alteração das Datas de Pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) redução da remuneração dos CRI; (iii) alteração da Data de Vencimento dos CRI; (iv) alteração dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) alteração dos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral; (vi) alterações das Garantias; (vii) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, dependerá da aprovação dos Titulares dos CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, independente da convocação.

13.11.2. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático previstos na Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora deverá convocar uma assembleia geral de Titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contado de sua ciência sobre tal evento para deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais.



13.11.3. A assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais será instalada, (i) em primeira convocação, com a presença de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em circulação, sendo que, a não declaração do Vencimento Antecipado será aprovada caso assim decidido por 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação e, (ii) em segunda convocação, com qualquer quórum de presença, sendo que a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais será aprovada caso assim decidido por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes na assembleia geral, desde que, tal maioria, represente, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. A Emissora deverá formalizar uma ata de Assembleia Geral de Titulares dos CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

13.11.4. Em não ocorrendo a deliberação contrária ao vencimento antecipado pelo quórum previsto na Cláusula acima, ou caso a assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada nem em primeira e nem em segunda convocação, ou caso, instalada a assembleia, não seja obtido quórum de deliberação, as Notas Comerciais e consequentemente os CRI serão considerados como antecipadamente vencidos.

13.12. Observado o quórum descrito na Cláusula 13.11, este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Investidores dissidentes.

13.13. Validade. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados da realização da Assembleia Geral.



13.14. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema FundosNet, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação, exceto se a deliberação em Assembleia Geral seja divergente a esta disposição.

14. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação 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;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, observado que, ultrapassado o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), deverão ser, previamente aprovadas por ela, em conjunto com a Devedora;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;



(v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (a) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; (b) sejam de responsabilidade da Devedora;

(vi) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, das Garantias e do Patrimônio Separado; e

(vii) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

14.2. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

14.2.1. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas Cláusulas 14.1 e 14.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1. acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e



(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.4. Em razão do quanto disposto no item (ii) da Cláusula 14.2. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das Notas Comerciais; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração



de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades, deverão ser arcados pela Devedora, desde que previamente aprovados por esta, conforme proposta a ser apresentada.

14.6. Em caso de reestruturação das características da Operação, após emissão dos CRI, por demanda do Devedor, será devido o pagamento à Emissora o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Fee de Reestruturação") que inclui, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados a reestruturação solicitada. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento e remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) covenants operacionais ou financeiros; e/ou (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

15. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.2. IR.

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

A princípio, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas



regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

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

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IRF e na declaração de ajuste anual (artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95).

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



base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação quando da apuração do IRPJ (ou ainda restituição, se for o caso).

As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas de IR.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução nº 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento). No caso de investidor não-residente no Brasil que seja pessoa física, aplica-se a mesma isenção do IRF aplicável aos residentes pessoas físicas.

15.3. PIS e COFINS.

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

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação



pelo PIS e pela COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) para o PIS e 4% (quatro por cento) para a COFINS, nos termos do Decreto nº 8.426/15.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, como regra geral a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face à revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98, pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da declaração de inconstitucionalidade de referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - 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 CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

15.4. IOF.

IOF/Câmbio. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução nº 4.373/14, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.



IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306/07. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16. DA PUBLICIDADE

16.1. Publicações. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de comunicado/anúncio, no jornal “Valor Econômico”, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (www.opecapital.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a MP 1.103 ou, ainda, a legislação em vigor, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pela Devedora, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. .

16.1.1. A partir da entrada em vigor da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021 (“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, exclusivamente por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com>), na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60, devendo a Emissora 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.”

16.1.2. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações em jornal acima previstas caso (i) notifique todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles



declaração de ciência dos atos e decisões e caso tal assembleia tenha participação de todos os investidores; ou (ii) (a) encaminhe a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), o edital de convocação, cuja as comprovações de envio e recebimento valerá como ciência da publicação e (b) disponibilize na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.opecapital.com) o referido edital de convocação, conforme MP 1.103/2022 e legislação em vigor. As publicações acima serão realizadas uma única vez. O disposto nesta cláusula não inclui “atos e fatos relevantes” da Emissora, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução CVM 44.

16.1.3. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou conforme autorizado pela Instrução CVM 547, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

17. DOS REGISTROS

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

18. DOS RISCOS

18.1. Riscos. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos demais participantes da Oferta Restrita e aos próprios CRI, objeto da Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu



consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

RISCOS DA OPERAÇÃO

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 17/21 e do artigo 28, inciso II da Medida Provisória nº 1.103/22, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, na hipótese de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

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

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

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta Restrita

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Formulário de Referência da Emissora com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora. No âmbito desta Emissão, não houve a contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes de seu Formulário de Referência.



RISCOS RELACIONADOS AO MERCADO E AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, e possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora, foi promulgada em 1997 e revogada parcialmente pela MP 1.103. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos, havendo, inclusive, a possibilidade de perda de eventuais benefícios tributários aplicáveis aos Investidores dos CRI.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários,



tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103/22, cujos patrimônios são administrados separadamente.

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do 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 quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Na hipótese dos Titulares do CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI, porém, pode ser alterado a qualquer tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI ou, ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre



as movimentações financeiras, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

Legislação tributária aplicável aos CRI

A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, alteração de interpretação hoje preponderante no mercado, que venha a causar a necessidade de recolhimento de valores adicionais de tributos pela Emissora ou pelos Investidores, inclusive relacionados a fatos passados, podem impactar adversamente a rentabilidade final dos Investidores nos CRI. Neste sentido, sem prejuízo da generalidade do risco ora apontado, eventual retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira – CPMF (que vigorou até 1º de janeiro de 2008 à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento)) ou a criação de qualquer outro tributo incidente sobre movimentação ou transmissão de valores e de créditos e direitos de natureza financeira, poderá impactar negativamente cada uma das movimentações financeiras abrangidas pelo fluxo da estrutura de securitização e impactar negativamente os valores de amortização, remuneração ou resgate dos CRI.

As remunerações produzidas por CRI, quando auferidas por pessoas físicas, estão atualmente isentas de IRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Poderá vir a existir legislação revogando a referida isenção fiscal, estabelecendo a tributação dos rendimentos auferidos pelas pessoas físicas em decorrência dos CRI pelo imposto sobre a renda na fonte.

Falta de liquidez dos CRI

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



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

Risco de estrutura

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

Risco de quórum de deliberação em Assembleia Geral

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares dos CRI.

Risco relacionado à posição minoritária dos Titulares dos CRI

Não há imposição de limites para aquisição dos CRI no âmbito da Oferta Restrita. Dessa forma, é possível que um mesmo Investidor seja titular de mais da metade dos CRI, hipótese em que não será possível à Emissora ou ao Agente Fiduciário garantir que as decisões de tal Investidor não irão de encontro aos interesses dos Titulares dos CRI em posição minoritária.

A ocorrência de resgate antecipado dos CRI pode gerar efeitos adversos sobre a



Emissão e a rentabilidade dos CRI

Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o resgate antecipado dos CRI, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo evento.

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

Nas hipóteses acima, o Investidor poderá (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido; (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI, em virtude da ausência de pagamento de prêmio pela Devedora, se for o caso; (iii) não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI; e (iv) sofrer prejuízos em razão de eventual tributação. Consequentemente, os Investidores poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do pagamento antecipado em questão, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao IR determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem única e exclusivamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e/ou (ii) da liquidação e/ou execução das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado



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

Riscos financeiros

Há, pelo menos, 3 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez. A ocorrência de qualquer das situações descritas pode afetar negativamente os CRI, causando prejuízos aos seus titulares.

Risco em função da dispensa de registro

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

Risco de integralização dos CRI com ágio

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



Incentivos fiscais para aquisição de CRI

A partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de IR concedida pela Lei nº 12.024/09, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido.

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários no Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora, por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Crescimento da Emissora e seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá



disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar e, caso haja, as condições desta captação poderão afetar o desempenho da Emissora.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, as Notas Comerciais, as Garantias e os recursos oriundos da Conta Centralizadora principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá impactar negativamente no retorno de investimento esperado pelo Investidor.

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

A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97 e da Medida Provisória nº 1.103/22. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a emissão dos CRI.

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

Os CRI são lastreados pela CCI, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários, as quais foram vinculadas aos CRI por meio deste Termo de Securitização, por meio do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, representam créditos detidos pela Emissora em face da Devedora, correspondentes ao saldo da CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.



Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

A importância de uma equipe qualificada

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

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

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

Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 24 da Medida Provisória nº 1.103/22, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a



consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Medida Provisória nº 1.103/22. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI.

RISCO RELATIVO AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas, que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão comprometer o fluxo de



pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas junto aos Investidores.

Dentre os fatores que podem ser afetados pelas políticas do Governo Brasileiro estão: instabilidade econômica e social; instabilidade da moeda brasileira; inflação; eventos diplomáticos adversos; expansão ou contração da economia brasileira de acordo com as taxas de crescimento do Produto Interno Bruto; e outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

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

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

Historicamente, o Brasil experimentou altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.



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

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

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

Retorno da Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF)

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

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos



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

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora, a Devedora dos Créditos Imobiliários

Uma redução ainda maior do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 as atuais desacelerações das economias europeias, americana e chinesa podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, incluindo a Emissora, as Devedora e/ou os devedores dos Créditos



Imobiliários, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar em dificuldades de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, respectivamente.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora e seus resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos Investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Governo Federal tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Jair Messias Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

RISCOS ESPECÍFICOS DA EMISSÃO

Risco de crédito e capacidade dos Créditos Imobiliários e da Devedora de honrar suas obrigações

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

Riscos decorrentes do escopo restrito de Auditoria Jurídica



No âmbito da Oferta Restrita, foi realizada auditoria jurídica restrita na Devedora e nos Imóveis (“Auditoria Jurídica”), que não tem o condão de ser exaustiva e pode não ser capaz de identificar todos os eventuais e potenciais passivos e riscos para a Emissão e para a Oferta Restrita, por conta de seu escopo reduzido.

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

O objeto restrito da Auditoria Jurídica pode resultar na identificação posterior de contingências relevantes que podem prejudicar a solvência da Devedora e, bem como na identificação posterior de contingências relevantes relacionadas aos Imóveis e, consequentemente, em prejuízos aos Investidores.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários. Assim sendo, a determinação de um Evento de Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora, informando que um Evento de Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários, as providências para efetivação do resgate dos CRI poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Riscos de desapropriação dos Imóveis Destinação

Existe o risco de os Imóveis Destinação serem desapropriados pelo Poder Público, no todo ou parte, durante o prazo desta Emissão. Tal fato poderá ensejar um Evento de



Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais.

Risco relacionado à formalização e eficácia da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis

Para a devida constituição da Alienação Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado perante o Registro de Imóveis da localidade dos Imóveis sendo que, na Data de Integralização dos CRI, tal registro ainda não terá sido concluído. Desta forma, no momento da subscrição dos CRI, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução das Garantias e das demais obrigações decorrentes de tal instrumento poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro.

Ainda, a eficácia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio do qual será constituída a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, está condicionada à Condição Suspensiva (conforme definida no referido instrumento). Enquanto não for implementada referida Condição Suspensiva, tal Alienação Fiduciária de Imóveis permanecerá com sua eficácia suspensa, não sendo possível seu registro para fins de devida formalização.

RISCOS RELACIONADOS À EXECUÇÃO DAS GARANTIAS

Riscos relacionados à insuficiência das Garantias

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

19. DAS COMUNICAÇÕES

19.1. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

**Opea Securitizadora S.A.**

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Centro, CEP 01455-000, São Paulo – SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: (11) 31272700
E-mail: gestao@opeacapital.com/juridico@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi
CEP 04534-004
Telefone: (21)3514-0000
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

19.1.1. As comunicações remetidas nos termos da Cláusula 19.1 acima serão tidas como entregues: (i) no momento de sua entrega, se entregues pessoalmente, mediante protocolo ou se remetidas por serviço de courier expresso; (ii) no momento em que forem recebidas, se postadas, conforme especificado no recibo de devolução, nos casos da carta registrada ou “com aviso de recebimento”; e (iii) no primeiro Dia Útil subsequente ao do envio, com confirmação de entrega, se transmitida via e-mail.

19.1.2. Caso haja qualquer alteração no endereço de correspondência, a Securitizadora e o Agente Fiduciário, obrigam-se a comunicar à outra o seu novo endereço em até 2 (dois) Dias Úteis contados da alteração, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações e notificações encaminhadas ao endereço anterior.

19.1.3. Cada correspondência encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização, fará parte integrante e complementar deste Termo de Securitização, sendo de nenhum valor, para tais efeitos, as combinações verbais.

20. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



20.1. Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.

20.2. Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente aprovadas pelos Investidores, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

20.2.1. Não obstante o disposto na Cláusula 20.2 acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, conforme previsto neste Termo de Securitização, sendo certo, todavia, que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou, ainda, exigências da CVM, ANBIMA ou B3; (ii) da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (iii) de alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou, ainda, (iv) da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares dos CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares dos CRI.

20.3. Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.4. Direitos das da Securitizadora e o Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de



Securitização: (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.

20.5. Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emendar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

20.6. Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.

20.7. Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

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



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

20.10. Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278/20, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2/01, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade.

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

21. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

21.1. Legislação aplicável. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

22. DO FORO

22.1. Foro. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, na presença de 2 (duas) testemunhas, para os seus devidos fins e efeitos de direito.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

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



(Página 1/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página 2/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Página 3/3 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.)

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF/ME:

2. _____

Nome:

RG:

CPF/ME:



ANEXO I

Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	18/mai/22	Sim	0,0000%
2	20/jun/22	Sim	0,0000%
3	19/jul/22	Sim	0,0000%
4	17/ago/22	Sim	0,0000%
5	19/set/22	Sim	0,0000%
6	19/out/22	Sim	0,0000%
7	18/nov/22	Sim	0,0000%
8	19/dez/22	Sim	0,0000%
9	18/jan/23	Sim	0,0000%
10	17/fev/23	Sim	0,0000%
11	17/mar/23	Sim	0,0000%
12	19/abr/23	Sim	0,0000%
13	17/mai/23	Sim	0,9259%
14	19/jun/23	Sim	0,9346%
15	19/jul/23	Sim	0,9434%
16	17/ago/23	Sim	0,9524%
17	19/set/23	Sim	0,9615%
18	18/out/23	Sim	0,9709%
19	20/nov/23	Sim	0,9804%
20	19/dez/23	Sim	0,9901%
21	17/jan/24	Sim	1,0000%
22	19/fev/24	Sim	1,0101%



23	19/mar/24	Sim	1,0204%
24	17/abr/24	Sim	1,0309%
25	17/mai/24	Sim	1,0417%
26	19/jun/24	Sim	1,0526%
27	17/jul/24	Sim	1,0638%
28	19/ago/24	Sim	1,0753%
29	18/set/24	Sim	1,0870%
30	17/out/24	Sim	1,0989%
31	20/nov/24	Sim	1,1111%
32	18/dez/24	Sim	1,1236%
33	17/jan/25	Sim	1,1364%
34	19/fev/25	Sim	1,1494%
35	19/mar/25	Sim	1,1628%
36	17/abr/25	Sim	1,1765%
37	19/mai/25	Sim	1,1905%
38	18/jun/25	Sim	1,2048%
39	17/jul/25	Sim	1,2195%
40	19/ago/25	Sim	1,2346%
41	17/set/25	Sim	1,2500%
42	17/out/25	Sim	1,2658%
43	19/nov/25	Sim	1,2821%
44	17/dez/25	Sim	1,2987%
45	19/jan/26	Sim	1,3158%
46	20/fev/26	Sim	1,3333%
47	18/mar/26	Sim	1,3514%
48	17/abr/26	Sim	1,3699%
49	19/mai/26	Sim	1,3889%
50	17/jun/26	Sim	1,4085%
51	17/jul/26	Sim	1,4286%



52	19/ago/26	Sim	1,4493%
53	17/set/26	Sim	1,4706%
54	19/out/26	Sim	1,4925%
55	18/nov/26	Sim	1,5152%
56	17/dez/26	Sim	1,5385%
57	19/jan/27	Sim	1,5625%
58	17/fev/27	Sim	1,5873%
59	17/mar/27	Sim	1,6129%
60	19/abr/27	Sim	1,6393%
61	19/mai/27	Sim	1,6667%
62	17/jun/27	Sim	1,6949%
63	19/jul/27	Sim	1,7241%
64	18/ago/27	Sim	1,7544%
65	17/set/27	Sim	1,7857%
66	19/out/27	Sim	1,8182%
67	18/nov/27	Sim	1,8519%
68	17/dez/27	Sim	1,8868%
69	19/jan/28	Sim	1,9231%
70	17/fev/28	Sim	1,9608%
71	17/mar/28	Sim	2,0000%
72	19/abr/28	Sim	2,0408%
73	17/mai/28	Sim	2,0833%
74	20/jun/28	Sim	2,1277%
75	19/jul/28	Sim	2,1739%
76	17/ago/28	Sim	2,2222%
77	19/set/28	Sim	2,2727%
78	18/out/28	Sim	2,3256%
79	20/nov/28	Sim	2,3810%
80	19/dez/28	Sim	2,4390%



81	17/jan/29	Sim	2,5000%
82	19/fev/29	Sim	2,5641%
83	19/mar/29	Sim	2,6316%
84	18/abr/29	Sim	2,7027%
85	17/mai/29	Sim	2,7778%
86	19/jun/29	Sim	2,8571%
87	18/jul/29	Sim	2,9412%
88	17/ago/29	Sim	3,0303%
89	19/set/29	Sim	3,1250%
90	17/out/29	Sim	3,2258%
91	20/nov/29	Sim	3,3333%
92	19/dez/29	Sim	3,4483%
93	17/jan/30	Sim	3,5714%
94	19/fev/30	Sim	3,7037%
95	19/mar/30	Sim	3,8462%
96	17/abr/30	Sim	4,0000%
97	17/mai/30	Sim	4,1667%
98	19/jun/30	Sim	4,3478%
99	17/jul/30	Sim	4,5455%
100	19/ago/30	Sim	4,7619%
101	18/set/30	Sim	5,0000%
102	17/out/30	Sim	5,2632%
103	20/nov/30	Sim	5,5556%
104	18/dez/30	Sim	5,8824%
105	17/jan/31	Sim	6,2500%
106	19/fev/31	Sim	6,6667%
107	19/mar/31	Sim	7,1429%
108	17/abr/31	Sim	7,6923%
109	19/mai/31	Sim	8,3333%



110	18/jun/31	Sim	9,0909%
111	17/jul/31	Sim	10,0000%
112	19/ago/31	Sim	11,1111%
113	17/set/31	Sim	12,5000%
114	17/out/31	Sim	14,2857%
115	19/nov/31	Sim	16,6667%
116	17/dez/31	Sim	20,0000%
117	19/jan/32	Sim	25,0000%
118	18/fev/32	Sim	33,3333%
119	17/mar/32	Sim	50,0000%
120	19/abr/32	Sim	100,0000%



ANEXO II

Descrição dos Créditos Imobiliários Representados pela CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2022
--------------------------------------	---

SÉRIE	001	NÚMERAÇÃO	001	TIPO DE CCI	Integral
--------------	-----	------------------	-----	--------------------	----------

1. EMISSORA: OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.773.542/0001-22.

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

3. DEVEDORA: CAVICCHIOLLI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada sem registro de emissor perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, na Avenida Ampélio Gazzetta, nº 2.827, Sala 07-D, Parque Industrial Harmonia, CEP 13.380-290, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.151.939/0001-85

4. TÍTULO: Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, Com Garantia Fidejussória e Real, Para Colocação Privada, da Cavicchiolli Negócios Imobiliários Ltda.", celebrado em 10 de dezembro de 2021, entre a Devedora, Securitizadora e outros (conforme definidos na Escritura de Emissão de Notas Comerciais), conforme aditado em 20 de abril de 2022.



5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS REPRESENTADOS PELA CCI: R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS:
Conforme definido no Anexo III deste Termo de Securitização

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI:	
7.1. PRAZO	3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão
7.2. DATA DE EMISSÃO	15 de abril de 2022
7.3. DATA DE VENCIMENTO:	19 de abril de 2032
7.4. CARÊNCIA	Conforme item 7.10 abaixo.
7.5. VALOR TOTAL	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)
7.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	O valor nominal unitário da CCI, será atualizado monetariamente mensalmente, a cada período de capitalização, pela variação mensal positiva do IPCA/IBGE de forma exponencial e pro-rata temporis por dias úteis, 252, (em cada Data de Aniversário, conforme definida no Termo de Securitização), desde a Primeira data de integralização (inclusive), ou a data de aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima data de aniversário (exclusive), calculado na



	forma indicada na Cláusula 4.13 da Escritura de Emissão de Notas Comerciais
7.7. JUROS REMUNERATÓRIOS	<p>o maior entre: (i) 6,00% (seis por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (http://www.anbima.com.br) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais, com vencimento em 2026, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescida exponencialmente de 3,0% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização Primeira Série ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula descrita na Cláusula 4.14 da Escritura de Notas Comerciais.</p>
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	Juros de mora de 1,0% (um inteiro por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como multa não compensatória de 2,0% (dois inteiros por



	cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.		
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	Conforme item 9 abaixo.		
7.10. PERÍODO DE CARÊNCIA	As Notas Comerciais possuirão um período de carência de 12 (doze) meses no pagamento da Amortização contados da Data de Emissão.		
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS	Conforme item 9 abaixo.		
8. GARANTIAS: sem garantia real			
9. FLUXO DE PAGAMENTO DA CCI:			
Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização da CCI			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	18/mai/22	Sim	0,0000%
2	20/jun/22	Sim	0,0000%
3	19/jul/22	Sim	0,0000%
4	17/ago/22	Sim	0,0000%
5	19/set/22	Sim	0,0000%
6	19/out/22	Sim	0,0000%
7	18/nov/22	Sim	0,0000%
8	19/dez/22	Sim	0,0000%
9	18/jan/23	Sim	0,0000%
10	17/fev/23	Sim	0,0000%
11	17/mar/23	Sim	0,0000%
12	19/abr/23	Sim	0,0000%
13	17/mai/23	Sim	0,9259%
14	19/jun/23	Sim	0,9346%



15	19/jul/23	Sim	0,9434%
16	17/ago/23	Sim	0,9524%
17	19/set/23	Sim	0,9615%
18	18/out/23	Sim	0,9709%
19	20/nov/23	Sim	0,9804%
20	19/dez/23	Sim	0,9901%
21	17/jan/24	Sim	1,0000%
22	19/fev/24	Sim	1,0101%
23	19/mar/24	Sim	1,0204%
24	17/abr/24	Sim	1,0309%
25	17/mai/24	Sim	1,0417%
26	19/jun/24	Sim	1,0526%
27	17/jul/24	Sim	1,0638%
28	19/ago/24	Sim	1,0753%
29	18/set/24	Sim	1,0870%
30	17/out/24	Sim	1,0989%
31	20/nov/24	Sim	1,1111%
32	18/dez/24	Sim	1,1236%
33	17/jan/25	Sim	1,1364%
34	19/fev/25	Sim	1,1494%
35	19/mar/25	Sim	1,1628%
36	17/abr/25	Sim	1,1765%
37	19/mai/25	Sim	1,1905%
38	18/jun/25	Sim	1,2048%
39	17/jul/25	Sim	1,2195%
40	19/ago/25	Sim	1,2346%
41	17/set/25	Sim	1,2500%
42	17/out/25	Sim	1,2658%
43	19/nov/25	Sim	1,2821%



44	17/dez/25	Sim	1,2987%
45	19/jan/26	Sim	1,3158%
46	20/fev/26	Sim	1,3333%
47	18/mar/26	Sim	1,3514%
48	17/abr/26	Sim	1,3699%
49	19/mai/26	Sim	1,3889%
50	17/jun/26	Sim	1,4085%
51	17/jul/26	Sim	1,4286%
52	19/ago/26	Sim	1,4493%
53	17/set/26	Sim	1,4706%
54	19/out/26	Sim	1,4925%
55	18/nov/26	Sim	1,5152%
56	17/dez/26	Sim	1,5385%
57	19/jan/27	Sim	1,5625%
58	17/fev/27	Sim	1,5873%
59	17/mar/27	Sim	1,6129%
60	19/abr/27	Sim	1,6393%
61	19/mai/27	Sim	1,6667%
62	17/jun/27	Sim	1,6949%
63	19/jul/27	Sim	1,7241%
64	18/ago/27	Sim	1,7544%
65	17/set/27	Sim	1,7857%
66	19/out/27	Sim	1,8182%
67	18/nov/27	Sim	1,8519%
68	17/dez/27	Sim	1,8868%
69	19/jan/28	Sim	1,9231%
70	17/fev/28	Sim	1,9608%
71	17/mar/28	Sim	2,0000%
72	19/abr/28	Sim	2,0408%



73	17/mai/28	Sim	2,0833%
74	20/jun/28	Sim	2,1277%
75	19/jul/28	Sim	2,1739%
76	17/ago/28	Sim	2,2222%
77	19/set/28	Sim	2,2727%
78	18/out/28	Sim	2,3256%
79	20/nov/28	Sim	2,3810%
80	19/dez/28	Sim	2,4390%
81	17/jan/29	Sim	2,5000%
82	19/fev/29	Sim	2,5641%
83	19/mar/29	Sim	2,6316%
84	18/abr/29	Sim	2,7027%
85	17/mai/29	Sim	2,7778%
86	19/jun/29	Sim	2,8571%
87	18/jul/29	Sim	2,9412%
88	17/ago/29	Sim	3,0303%
89	19/set/29	Sim	3,1250%
90	17/out/29	Sim	3,2258%
91	20/nov/29	Sim	3,3333%
92	19/dez/29	Sim	3,4483%
93	17/jan/30	Sim	3,5714%
94	19/fev/30	Sim	3,7037%
95	19/mar/30	Sim	3,8462%
96	17/abr/30	Sim	4,0000%
97	17/mai/30	Sim	4,1667%
98	19/jun/30	Sim	4,3478%
99	17/jul/30	Sim	4,5455%
100	19/ago/30	Sim	4,7619%
101	18/set/30	Sim	5,0000%



102	17/out/30	Sim	5,2632%
103	20/nov/30	Sim	5,5556%
104	18/dez/30	Sim	5,8824%
105	17/jan/31	Sim	6,2500%
106	19/fev/31	Sim	6,6667%
107	19/mar/31	Sim	7,1429%
108	17/abr/31	Sim	7,6923%
109	19/mai/31	Sim	8,3333%
110	18/jun/31	Sim	9,0909%
111	17/jul/31	Sim	10,0000%
112	19/ago/31	Sim	11,1111%
113	17/set/31	Sim	12,5000%
114	17/out/31	Sim	14,2857%
115	19/nov/31	Sim	16,6667%
116	17/dez/31	Sim	20,0000%
117	19/jan/32	Sim	25,0000%
118	18/fev/32	Sim	33,3333%
119	17/mar/32	Sim	50,0000%
120	19/abr/32	Sim	100,0000%



ANEXO III

Imóveis Destinação

Identificação dos Imóveis objeto da Destinação dos Recursos e proporção dos recursos captados por meio da emissão a ser destinada para cada um dos empreendimentos imobiliários

Imóvel Lastro (RGI/Ende- reço)	PROPRIETÁ- RIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendim- ento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendime- nto objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	CEP
55.495 e 54.496 - RGI de Sumaré - Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 5.426.296,26	7,75%	Não	Não	13174- 530
1.888 - RGI de Sumaré - Avenida da	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 5.426.296,26	7,75%	Não	Não	13174- 530



Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	CEP
Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP							
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 5.426.296,26	7,75%	Não	Não	13174-530
155.827 - 3º RGI de Campinas - Esquina da Avenida Washington Luís com Rua São Miguel Arcanjo,	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 13.319.090,82	19,03%	Não	Não	13042-105



Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	CEP
Campinas/SP							
64.237 – 1º RGI de Piracicaba - Avenida Brasília, n.º 571, Piracicaba/SP	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 10.359.292,86	14,80%	Não	Não	13.412-120
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	N	R\$ 9.372.693,54	13,39%	Não	Não	13.059-587



Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	CEP
242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP							
TOTAL			R\$ 49.329.966,00	70,47%	-	-	

Descrição das Despesas Reembolsáveis

EMPREEDIMENTO (mat/RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIA	COMPOR	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DOCUMENTO	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMP	DATA DE PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO	PERCENTUAL EM RELAÇÃO AO VALOR DA OFERTA
----------------------------------	--------------	--------	----------------------	-----------	---	-------------------	--------------------	--



					ROVE TAL DESPE SA			
55.495 e 54.496 - RGI de Sumaré - Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Sucobel Empreen dimentos Imobiliári os - ME	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de valor de entrad a referen te aquisiç ão de terreno	Contrat o de Compra e Venda	15/10/2 021	24/09/2 021	R\$ 970.000,0 0	1,39%
55.495 e 54.496 - RGI de Sumaré - Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Sucobel Empreen dimentos Imobiliári os - ME	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Aquisiç ão de terreno	Contrat o de Compra e Venda	15/10/2 021	18/10/2 021	R\$ 8.730.000 ,00	12,47%
1.888 - RGI de Sumaré - Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Carlos Alberto Sobral Ferreira e Enecilda Verza Ferreira	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de valor de entrad a referen te aquisiç ão de terreno	Contrat o de Compra e Venda	20/09/2 021	24/09/2 021	R\$ 47.000,00	0,07%
1.888 - RGI de Sumaré - Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Carlos Alberto Sobral Ferreira e Enecilda Verza Ferreira	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Aquisiç ão de terreno	Contrat o de Compra e Venda	20/09/2 021	18/10/2 021	R\$ 423.534,0 0	0,61%
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de valor de entrad a referen	Contrat o de Compra e Venda	15/10/2 021	28/09/2 021	R\$ 95.333,33	0,14%



	Ferreira e Felipe Alberto Verza Ferreira		te aquisição de terreno					
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza Ferreira e Felipe Alberto Verza Ferreira	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Aquisição de terreno	Contrato de Compra e Venda	15/10/2021	18/10/2021	R\$ 860.166,67	1,23%
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza Ferreira e Felipe Alberto Verza Ferreira	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Pagamento de valor de entrada referente aquisição de terreno	Contrato de Compra e Venda	15/10/2021	28/09/2021	R\$ 95.333,33	0,14%
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza Ferreira e Felipe Alberto Verza Ferreira	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Aquisição de terreno	Contrato de Compra e Venda	15/10/2021	18/10/2021	R\$ 860.166,67	1,23%
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza Ferreira e Felipe	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Pagamento de valor de entrada referente aquisição	Contrato de Compra e Venda	15/10/2021	28/09/2021	R\$ 95.333,33	0,14%



	Alberto Verza Ferreira		ção de terreno					
9.251 - RGI de Sumaré 0 Avenida da Amizade, n.º 2.185, Sumaré/SP	Daniel Rodrigo Verza Ferreira, Natália Cristina Verza Ferreira e Felipe Alberto Verza Ferreira	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Aquisição de terreno	Contrato de Compra e Venda	15/10/2021	18/10/2021	R\$ 860.166,67	1,23%
155.827 - 3º RGI de Campinas - Esquina da Avenida Washington Luís com Rua São Miguel Arcanjo, Campinas/SP	A. Yoshii Engenharia e Construções LTDA	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Pagamento de sinal para aquisição do Terreno	Contrato de Compra e Venda	02/07/2021	07/07/2021	R\$ 2.500.000,00	3,57%
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/SP	Montante Incorporações	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Pagamento de sinal para aquisição do Terreno	Contrato de Compra e Venda	13/09/2021	05/10/2021	R\$ 400.000,00	0,57%
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849,	Montante Incorporações	Cavicchiolli Negócios Imobiliários	Pagamento de sinal para aquisição	Contrato de Compra e Venda	13/09/2021	05/11/2021	R\$ 500.000,00	0,71%



242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP		rios	ão do Terren o					
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP	Montante Incorpora ções	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de sinal para aquisiç ão do Terren o	Contrat o de Compra e Venda	13/09/2 021	06/12/2 021	R\$ 1.056.000 ,00	1,51%
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP	Montante Incorpora ções	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de sinal para aquisiç ão do Terren o	Contrat o de Compra e Venda	13/09/2 021	05/01/2 022	R\$ 1.059.000 ,00	1,51%



242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP	Montante Incorpore ções	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de sinal para aquisiç ão do Terren o	Contrat o de Compra e Venda	13/09/2 021	07/02/2 022	R\$ 1.059.000 ,00	1,51%
242.844, 242.845, 242.846, 242.848, 242.849, 242.850, 242.851, 242.852, 242.853, 242.854 e 242.855 - 3º RGI de Campinas - Avenida John Boyd Dunlop, Campinas/ SP	Montante Incorpore ções	Cavicch iolli Negócio s Imobiliá rios	Pagam ento de sinal para aquisiç ão do Terren o	Contrat o de Compra e Venda	13/09/2 021	07/03/2 022	R\$ 1.059.000 ,00	1,51%
Total reembolsado							R\$ 20.670.03 4,00	29,53%



ANEXO IV

Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos conforme Destinação dos Recursos (Semestral)

Imóvel Lastro	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º sem. fiscal	2º sem. fiscal	1º sem. fiscal
		S	S	S
		2022	2022	2023
		R\$	R\$	R\$
		27.131 .481,3 0	19.731 .986,4 0	2.466. 498,30
	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)	R\$ (.)



ANEXO V

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 424ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO VI

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 424ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO VII

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Instituição Custodiante”), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, celebrado pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”) e pela Instituição Custodiante em 20 de abril de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 424ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 20 de abril de 2022 (“CRI” e “Termo de Securitização”), a CCI encontra-se devidamente vinculada aos CRI, sendo que estes foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre a CCI, os Créditos Imobiliários que elas representam, e as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, nos termos da Medida Provisória nº 1.103/22. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 40, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 20 de abril de 2022.



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

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO VIII

Emissões do Agente Fiduciário

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17/21, 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre 98% dos Créditos Imobiliários Cedidos, decorrentes dos valores devidos nos termos do Contrato de Locação firmado em 30/04/2013 entre a Gold Sea Participações S.A.(Gold Sea), Locadora, e a Volkswagen do	

Classificação: Pública | Classification: Public



Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda., Locatária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 126 do 1º RGI do Rio de Janeiro; (iii) Garantia Fidejussória de Cumprimento do Fluxo, assumida pela Gold Sea, e pelas pessoas físicas (Sr. Alexandre Henrique Caiado e Jorio Dauster Magalhães e Silva, até que as Obras do Imóvel estejam devidamente concluídas e a Devedora esteja imitada na posse do Imóvel; (iv) Carta de Fiança emitida pelo Banco Itaú BBA S.A., no montante equivalente a até R\$ 14.970.281,84; e (v) Seguro Patrimonial.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pela RB Capital Holding S.A., (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

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



Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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



Garantias.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus	



ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
<p>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.</p>	
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	
<p>Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico das 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 JUCESP; - 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.</p>	
<p>Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da 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</p>	

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 das 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: 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	
<p>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.</p>	
<p>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;</p>	



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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Verificação do Fundo de Despesas, referente a dezembro de 2021; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a	



serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - relatório anual especificando no mínimo: (i) o valor pago aos Titulares de CRI no período; (ii) o valor recebido da Emissora no período; (iii) o valor previsto para recebimento da Emissora no período; (iv) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários no período; (v) o índice de inadimplência no período; e (vi) o montante existente na conta corrente de titularidade exclusiva da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI; - comprovante da retenção do montante de R\$ 386.641,22 (trezentos e trezentos e noventa mil, trezentos e oitenta e seis mil, seiscentos e quarenta e um reais, e vinte e dois centavos), relativo: (i) às despesas flat e despesas recorrentes e (ii) a composição do Fundo de Despesas (Mínimo de 100.000,00); - prenotações dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - celebração dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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

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

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

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



Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	



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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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

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.



ANEXO IX

Nova Odessa - SP, [DATA]

À

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

CAVICCHIOLLI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada sem registro de emissor perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Nova Odessa, Estado de São Paulo, na Avenida Ampélio Gazzetta, nº 2.827, Sala 07-D, Parque Industrial Harmonia, CEP 13.380-290, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/ME”) sob o nº 19.151.939/0001-85, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, não Conversíveis, em Duas Séries, com Garantia Fidejussória e Real, para Colocação Privada da Cavicchiolli Negócios Imobiliários Ltda devidamente aditado em 20 de abril de 2022. (“Instrumento”), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das notas comerciais objeto do Instrumento, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), foi utilizado durante o período indicado acima, nos termos previstos no Instrumento, conforme abaixo:



Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento : recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre								R\$ [•]	
Valor total desembolsado à Devedora								R\$ [•]	
Saldo a destinar								R\$ [•]	
Valor Total da Oferta								R\$ [•]	

Atenciosamente,

CAVICCHIOLLI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO X

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 424ª
Emissor: OPEA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22
Quantidade: 70.000 (setenta mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução nº 17/21, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3,



a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 20 de abril de 2022.

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