

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 79ª (SEPTUAGÉSIMA NONA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA AGRÍCOLA ALVORADA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, nomeado neste instrumento, representando a comunhão dos Titulares dos CRI (“Agente Fiduciário”) nomeado nos termos da Resolução CVM 17.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Devedora celebrou com a Securitizadora o “*Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada na Espécie com Garantia Real, em Série Única, para Colocação Privada da Agrícola Alvorada S.A.*”, em 24 de outubro de 2022, por meio do qual a Devedora emitiu debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária a ser convolada em espécie com garantia real, em série única, para colocação privada, de sua 1ª (primeira) emissão, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor e da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, e demais regulamentações aplicáveis, que foram subscritas, de forma privada, pela Securitizadora (“Escritura de Emissão de Debêntures” e “Debêntures”, respectivamente);
- (ii) os recursos a serem captados, por meio das Debêntures e, por consequência, dos CRI (conforme abaixo definido), serão destinados para reembolso de custos e despesas, de natureza imobiliária, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da emissão dos CRI, nos moldes do Anexo I (“Destinação de Recursos”);
- (iii) os créditos imobiliários que lastreiam a operação são créditos oriundos dos Custos e Despesas incorridos pela Devedora e aptos a lastrear a emissão das Debêntures e, por consequência,

dos CRI, com valor de principal de R\$83.065.000,00 (oitenta e três milhões e sessenta e cinco mil reais), na Data de Emissão, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da respectiva Remuneração incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures (“Créditos Imobiliários”);

- (iv) a Securitizadora, nos termos do artigo 3º da Lei nº 9.514, tem por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários e a emissão, no mercado financeiro e de capitais, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades; e
- (v) a Securitizadora tem a intenção de vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), da Lei 9.514 e Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), para que sirva de lastro para emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 79ª (septuagésima nona) emissão da Securitizadora (“CRI”), que serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476 (“Oferta”).

As Partes celebram o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Agrícola Alvorada S.A.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 79ª (septuagésima nona) emissão da Securitizadora, nos termos do artigo 20 da Lei 14.430, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais aplicáveis e cláusulas abaixo redigidas.

1. DEFINIÇÕES, DOS PRAZOS E DA AUTORIZAÇÃO

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme adotados e/ou, de qualquer forma, modificados.

“Agente Fiduciário”

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, qualificada no preâmbulo acima.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”

A alienação fiduciária do Imóvel, a ser constituída pela Devedora, como proprietária e fiduciante, em benefício da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

“Agente de Liquidação”

a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.

“Amortização dos CRI”

A amortização incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, a ser paga conforme estabelecido na Cláusula 5.3 abaixo.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

“Assembleia de Titulares de CRI”

A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

“B3”

A **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 09.346.601/0001-25.

“CETIP21”

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

“ <u>CMN</u> ”	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor.
“ <u>COFINS</u> ”	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	A conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 15813-8, mantida na agência nº 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (341).
“ <u>Conta da Devedora</u> ”	A conta corrente de titularidade da Devedora de nº 114678-5 mantida na agência nº 4205-6, do Banco do Brasil S.A.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, em 24 de outubro de 2022, entre a Securitizadora e a Devedora.
“ <u>CPF</u> ”	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	São todos os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos das Debêntures, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nas Debêntures, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força da operação de crédito instrumentalizada pelas Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como Remuneração, Encargos Moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários,

garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

“CRI em Circulação”

Para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação em assembleia previstos neste Termo de Securitização, significa a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora e/ou 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 ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

“CRI”

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série única da 79ª emissão da Securitizadora.

“CSLL”

Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data da Integralização”

A data em que houver a integralização dos CRI por investidor(es).

“Data de Emissão”

A data de emissão dos CRI, qual seja, 24 de outubro de 2022.

“Data de Integralização”

Significa a data em que os CRI forem integralizados parcial ou totalmente.

“Data de Vencimento”

A data de vencimento dos CRI, qual seja, 30 de outubro de 2030.

“Despesas Extraordinárias”

São as despesas extraordinárias, que podem ou não ser devidas no decorrer da Operação, que serão arcadas única e exclusivamente pela Devedora.

“Despesas Iniciais”

São as despesas iniciais (*flat*), necessárias para realização e estruturação da Operação, que serão pagas diretamente

pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, por meio de desconto do Preço de Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

“Despesas”

As Despesas Iniciais e as Despesas Extraordinárias, quando mencionadas em conjunto.

“Devedora”

Significa a **AGRÍCOLA ALVORADA S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.854.422/0001-85, com sede na cidade de Primavera do Leste, Estado do Mato Grosso, à Rua do Comércio, nº 1.549, Parque Industrial I, CEP 78.850-000.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação”

Os documentos envolvidos na Operação, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) este Termo de Securitização; (iii) os boletins de subscrição dos CRI; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.

“DOESP”

Significa o Diário Oficial do Estado de São Paulo.

“Emissão”

A emissão dos CRI, de acordo com o presente Termo de Securitização.

“Securitizadora”

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, conforme qualificada no preâmbulo acima.

“Encargos Moratórios”

Significa, em caso de atraso no pagamento de qualquer valor decorrente da Emissão e/ou dos Documentos da Operação, a multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso, bem como os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento.

“Escrutador”

a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela liquidação financeira dos CRI, ou qualquer outra instituição que venha a sucedê-lo nos termos deste Termo de Securitização, independentemente de Assembleia Geral de Titulares de CRI para esse fim.

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”

Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização, que ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

“Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures”

Significam os eventos listados na Cláusula 10 da Escritura de Emissão de Debêntures e reproduzidos na Cláusula 6 deste Termo de Securitização, que determinam o vencimento antecipado de referido título.

“Fundo de Despesas”

O fundo de despesas no valor de R\$1.855.156,09 (um milhão, oitocentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e nove centavos) para fazer frente às Despesas, a ser constituído na Conta Centralizadora. Este fundo será formado por meio de desconto do valor a ser desembolsado à Devedora, observadas as regras da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

“Fundo de Reservas”

significa o fundo constituído em nome da Securitizadora, com o objetivo de reter pelo período de vigência de toda operação, o valor correspondente à R\$6.580.440,27 (seis milhões, quinhentos e oitenta mil, quatrocentos e quarenta reais e vinte e sete centavos).

“Garantia”

Significa a Alienação Fiduciária de Imóveis prevista na Cláusula 9.11 abaixo.

“ <u>IGP-M</u> ”	O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”	Significa os imóveis registrados nas matrículas sobre os números 17.174 e 18.001, da Comarca de Água Boa - MT, sobre os quais foi constituída alienação fiduciária para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º Andar, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela guarda dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”	significa o investimento dos valores disponíveis na Conta Centralizadora exclusivamente em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.

“ <u>IPCA</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas.
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
“ <u>IOF/Títulos</u> ”	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários.
“ <u>IRPJ</u> ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“ <u>JUCESP</u> ”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>JTF</u> ”	Significa Jurisdição de Tributação Favorecida.
“ <u>Legislação Socioambiental</u> ”	A legislação e regulamentação ambiental aplicáveis à condução dos negócios e à execução das atividades da Devedora, incluindo, mas não se limitando à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 11.033</u> ”	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
“ <u>Lei nº 14.195</u> ”	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor.

“Lei nº 14.430”

Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

“Leis Anticorrupção”

São, quando mencionadas em conjunto: a Lei 12.846, o Código Penal, o Decreto 8.420, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *OECD Anti-Bribery Convention* e o *UK Bribery Act* de 2010, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998 e quaisquer outras normas anticorrupção.

“Liberação”

É a liberação do valor do principal líquido das Debêntures, observada a retenção relativa às Despesas Iniciais e ao Fundo de Despesas, e a cadência conforme prevista no Anexo II.

“MDA”

Significa o MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

“Obrigações Garantidas”

São (a) as obrigações assumidas pela Devedora, conforme o caso, incluindo qualquer valor que venha a ser devido por esta ao credor dos Créditos Imobiliários e seus sucessores a qualquer título, quer principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes de atualização monetária, dos juros, multas, penalidades, devolução de recursos, regressos e indenizações relativas à Operação e aos Créditos Imobiliários, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; (b) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação à Oferta e aos CRI, inclusive, mas não só para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais e extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado.

“Oferta”

A distribuição pública dos CRI, que será realizada pela Securitizadora, nos termos da Resolução CVM 60, com esforços restritos de distribuição, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476.

“Operação”

A presente operação financeira estruturada, que envolve a emissão dos CRI e a captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro, bem como todas as condições constantes deste instrumento e dos demais Documentos da Operação.

“Ordem de Prioridade de Pagamentos”

Ordem de aplicação dos valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme descrita na Cláusula 10.10 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

É o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, que não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

“Pedido de Waiver”

Significa o pedido da Devedora à Securitizadora, anteriormente à ocorrência de eventual Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, para que convoque Assembleia de Titulares de CRI, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado obrigatório dos CRI.

“PIS”

O Programa de Integração Social.

<u>“Preço de Subscrição”</u>	Significa o valor pelo qual os CRI serão integralizados, na Data da Integralização, correspondente a seu Valor Nominal Unitário.
<u>“Regime Fiduciário”</u>	Regime fiduciário instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, sobre os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e a Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado.
<u>“Remuneração”</u>	Significa os juros remuneratórios dos CRI, conforme descrita na Cláusula 5.2. abaixo.
<u>“Resgate Antecipado das Debêntures”</u>	O resgate antecipado obrigatório das Debêntures, conforme descrito na Cláusula 9 da Escritura de Emissão de Debêntures.
<u>“Resgate Antecipado dos CRI”</u>	O resgate antecipado da totalidade dos CRI, nos termos da Cláusula 7.3 e seguintes deste Termo de Securitização.
<u>“Resolução CVM 17”</u>	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<u>“Resolução CVM 60”</u>	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
<u>“Resolução CVM 80”</u>	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
<u>“Resolução CVM 81”</u>	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
<u>“Taxa DI”</u>	Significa 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia over extra grupo apuradas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente

sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

“Termo de Securitização”

O presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 79ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”.

“Titulares de CRI” ou
“Investidores”

São os detentores de CRI, a qualquer tempo.

“Valor das Despesas Iniciais”

O montante correspondente à soma do valor de todas as Despesas Iniciais, correspondente, na Data de Emissão a R\$ 255.156,09 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e nove centavos).

“Valor do Fundo de Despesas”

O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$121.403,88 (cento e vinte e um mil, quatrocentos e três reais e oitenta e oito centavos).

“Valor Nominal Unitário”

O valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, qual seja R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

“Valor Total da Emissão”

Significa o valor total dos CRI emitidos, qual seja, R\$83.065.000,00 (oitenta e três milhões e sessenta e cinco mil reais).

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

1.3. A Emissão e a Oferta foram aprovadas, de forma genérica, em deliberação tomada na Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada perante a JUCESP em 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/11-1, devidamente publicada no jornal “Valor Econômico” em 30 de agosto de 2022 (**“RCA da Securitizadora”**), por meio da qual foi autorizado o limite global de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) para emissão, em uma ou mais séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, sendo que, até a presente data, as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, inclusive já considerando a presente Emissão, não atingiu este limite.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários aos CRI da Série Única de sua 79ª Emissão conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$83.065.000,00 (oitenta e três milhões e sessenta e cinco mil reais) na data de emissão das Debêntures. O Anexo I contém a descrição dos Créditos Imobiliários.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado, conforme disposto neste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a (a) emolumentos da B3 relativos aos CRI; (b) remuneração da Securitizadora pela emissão dos CRI; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) remuneração a ser paga ao auditor independente do Patrimônio Separado; (f) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3; (g) averbações dos Documentos da Operação no respectivo cartório de registro de imóveis e de títulos e documentos, conforme o caso; e (h) despesas referentes a prestadores de serviço contratados no âmbito da Emissão;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;

- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.4. A titularidade dos Créditos Imobiliários é da Securitizadora, tendo em vista a subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente à Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- (i) Emissão: 79^a;
- (ii) Série: Única;
- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 83.065 (oitenta mil e sessenta e cinco) CRI;
- (iv) Valor dos CRI: R\$83.065.000,00 (oitenta e três milhões e sessenta e cinco mil reais);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) Prazo da Emissão: 2.928 (dois mil novecentos e vinte e oito) dias corridos, contados da Data de Emissão;
- (vii) Atualização Monetária: os CRI não serão objeto de atualização monetária;
- (viii) Remuneração: a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 3,00% (três por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Amortização: O Valor Nominal Unitário ou seu saldo será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração: A Remuneração será paga mensalmente, a partir da Data de Emissão, conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização;
- (xi) Ambiente de Depósito, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
- (xii) Data de Emissão: 24 de outubro de 2022;
- (xiii) Local de Emissão: São Paulo – SP;
- (xiv) Data de Vencimento: 30 de outubro de 2030;
- (xv) Garantia: Não haverá garantias sobre os CRI, sendo certo que a Escritura de Emissão de Debêntures contará com a garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis.
- (xvi) Coobrigação da Securitizadora: Não há.

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

3.3. Por se tratar de oferta para a distribuição pública com esforços restritos de colocação, a Oferta será registrada perante a ANBIMA exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data do comunicado de encerramento da Oferta.

3.4. Forma de Distribuição dos CRI:

3.4.1. A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. A distribuição será realizada pela Securitizadora, de acordo com a Resolução CVM 60.

3.4.2. Os CRI são destinados a Investidores Profissionais, observado o disposto nesta Cláusula 3.4.

3.4.3. No âmbito da Oferta, os CRI somente poderão ser subscritos por Investidores Profissionais, sendo oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo estes fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que estão cientes que: (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado a Cláusula 3.4.5 abaixo. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, conforme definidos neste Termo de Securitização.

3.4.5. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476.

3.4.6. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data do início da distribuição informada à CVM pela Securitizadora (“Comunicado de

Início”), observado o disposto nos artigos 7-A e 8º, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de até 6 (seis) meses contados do Comunicado de Início, a Securitizadora deverá informar a CVM, apresentando os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta, que deverá ser comunicado pela Securitizadora à CVM nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento”).

3.4.7. O valor da Emissão não será aumentado em nenhuma hipótese.

3.5. **Destinação de Recursos**

3.5.1. Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Securitizadora para aquisição das Debêntures.

3.5.2. Os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a Emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, até a data de vencimento original dos CRI, diretamente, para reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária, incorridos nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da emissão dos CRI, relativos a ampliação e reforma de armazéns, incluindo armazéns graneleiros, localizados nos imóveis previstos no Anexo I (“Imóveis Vinculados”), observada a forma de destinação dos recursos, mediante destinação por reembolso de despesas, também prevista em referido Anexo I (“Destinação dos Recursos”), de forma que a ampliação e reforma junto aos Imóveis Vinculados serão considerados integralmente concluídos com a sua averbação nas respectivas matrículas dos imóveis em que o Projeto de construção está vinculado. Desta forma, a Devedora se comprometeu na Escritura de Emissão a comprovar ao Agente Fiduciário a averbação acima em até 24 (vinte e quatro) meses após a presente data, por meio de cópia das matrículas atualizadas dos Imóveis Vinculados.

3.5.3. Os Imóveis Vinculados e os gastos, custos e despesas a eles referidos (“Custos e Despesas”) encontram-se devidamente descritos no Anexo I, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Vinculados, relacionados aos Custos e Despesas; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Vinculados estejam registrados e suas respectivas matrículas.

3.5.4. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas desta Escritura de Emissão de Debêntures ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo I acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$87.613.393,40 (oitenta e sete milhões, seiscentos e treze mil, trezentos e noventa e três reais e quarenta centavos) (“Documentos Comprobatórios”). A Devedora declarou por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que os Custos e Despesas não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões

de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo I.

3.5.5. Os Custos e Despesas foram integralmente utilizados pela Devedora nas porcentagens indicadas no Anexo I.

3.5.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3ª.

3.5.7. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3ª.

3.5.8. Caberá à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

3.6. **Declarações:**

3.6.1. Para atendimento do disposto na Resolução CVM 60, seguem como Anexo III, Anexo IV e Anexo V ao presente Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.7. **Procedimento de *Bookbuilding***

3.7.1. Não haverá procedimento de bookbuilding.

3.8. **Condições Precedentes**

3.8.1. A integralização e liquidação dos CRI estarão sujeitas à implementação das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) entrega à Securitizadora da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures e de todos os demais Documentos da Operação, devidamente formalizados, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes das partes e eventuais aprovações de quotistas, acionistas ou do conselho de administração necessárias para tanto e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;
- (ii) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre os registros necessários para a emissão da Escritura de Emissão de Debêntures e Contratos de Garantia, conforme aplicável;
- (iii) apresentação à Securitizadora de comprovante de prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Água Boa – MT;
- (iv) obtenção de todas as aprovações societárias e demais declarações necessárias da Devedora à emissão da Escritura de Emissão de Debêntures, dos CRI, à outorga da Garantia e à celebração dos Documentos da Operação;
- (v) inocorrência de qualquer um dos eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 10 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vi) vinculação da Escritura de Emissão de Debêntures aos CRI e à Oferta, por meio da celebração do Termo de Securitização;
- (vii) recebimento pela Securitizadora do parecer legal (*legal Opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;

- (viii) conclusão da diligência jurídica da Oferta realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Oferta, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Oferta;
- (ix) obtenção de registro da Oferta na B3;
- (x) recebimento, pela Securitizadora, dos recursos decorrentes da integralização dos CRI em valores suficientes para o pagamento da totalidade das Debêntures;
- (xi) inexistência de qualquer inadimplemento ou evento de inadimplemento em relação a quaisquer das obrigações pecuniárias e não pecuniárias contraídas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou por qualquer de suas Afiliadas, no mercado financeiro ou mercado de capitais local ou internacional;
- (xii) as informações e declarações prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel deverão ser verdadeiras, consistentes, precisas, completas, corretas e suficientes, na Data de Emissão e na Data de Integralização, como se prestadas ou repetidas em tais datas;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Devedora condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) ausência de mudança na legislação ou regulamentação aplicáveis ao mercado financeiro ou às operações da espécie tratadas neste Termo de Securitização que impossibilite o financiamento ora contratado; e
- (xv) não suspensão ou revogação de atos de qualquer autoridade, incluindo o Banco Central do Brasil, e/ou contestações judiciais, arbitrais ou administrativas, por qualquer interessado, que venham a impedir ou questionar a legalidade e/ou a viabilidade do financiamento ora contratado.

3.8.2. Em adição a estas condições a Securitizadora apenas realizará a liberação dos recursos em favor da Devedora mediante o cumprimento das condições adicionais previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.8.3. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Securitizadora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e

pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão integralizados pelo seu Preço de Subscrição. O Preço de Subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3, sendo permitido ágio ou deságio na integralização dos CRI desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI.

5. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. O Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme aplicável, não serão atualizados monetariamente.

5.2. Remuneração

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à Taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 3,00% (quatro por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração**”).

5.2.2. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, desde a Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente. A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração relativa às Debêntures devida ao final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vn = Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

FatorJuros = fator de juros composto, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$FatorJuros = (Fator DI \times FatorSpread)$$

Onde:

FatorDI = produtório das Taxas DI_k, desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

k = número de ordens das Taxas DI, variando de 1 (um) até nDI, sendo “k” um número inteiro;

nDI = número total de Taxas DI, consideradas entre a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo “nDI” um número inteiro; e

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

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

Onde:

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

Fator Spread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com

arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$$

Onde:

Spread = 3,00 (quatro inteiros); e

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, e a data do cálculo, sendo “DP” um número inteiro.

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (vi) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 14 (catorze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 14 (catorze) são todos Dias Úteis; e
- (vii) exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização dos CRI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.

Define-se “**Período de Capitalização**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração

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

5.2.3. Observado o disposto no item abaixo, se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.2.4. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência”), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver substituto legal para a Taxa DI; ou (ii) havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do Substituto Legal”), ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao término do Período de Ausência ou do Período de Ausência do Substituto Legal, Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares de CRI, de comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Remuneração, e ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração da Remuneração, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora e Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração.

5.2.5. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares de CRI mencionada acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, a referida assembleia geral não será mais realizada, e a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, a partir da data de sua divulgação, passará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração.

5.2.6. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração entre a Devedora e a Securitizadora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) pela maioria dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, nos termos ora previstos,

inclusive, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Geral de Debenturista, conforme descrito na Escritura de Emissão de Debêntures, da data em que a referida assembleia ocorreria ou deveria ter ocorrido, conforme o caso, ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, ou em outro prazo que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do resgate, calculada pro rata temporis, a partir da Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período da ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

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

5.3. **Amortização dos CRI**

5.3.1.1. O Valor Nominal Unitário ou seu saldo será amortizado conforme cronograma do Anexo II deste Termo de Securitização.

5.4. Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora será responsável pelo custo de todos os tributos, atuais ou futuros, incidentes na fonte sobre os pagamentos, a Remuneração e reembolso devidos aos Titulares de CRI. Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos feitos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários serão suportados pela Devedora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que eventualmente incidam sobre estes. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Securitizadora tenha que reter ou deduzir dos pagamentos feitos aos Titulares de CRI quaisquer tributos e/ou taxas, deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que os Titulares de CRI recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada (“*Gross-up*”).

5.5. **Encargos Moratórios**

5.5.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares de CRI, respeitado o fluxo de recebimento dos valores devidos na Escritura de Emissão de Debêntures, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além da respectiva Remuneração: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido; e (ii) juros moratórios

à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito..

5.6. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

5.6.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.5 acima, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, 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.

5.7. Local de Pagamentos

5.7.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, na data de seu pagamento, qualquer dos CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Securitizadora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir de referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição de referido Titular de CRI.

6. EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

6.1. Vencimento Antecipado Automático das Debêntures

6.1.1. A Securitizadora deverá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, observados os respectivos prazos de cura, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ou deliberação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, todas as obrigações da Devedora devidas no âmbito das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral do Valor Nominal das Debêntures ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (“Valor Nominal de Vencimento Antecipado”), nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”):

- (i) falta de pagamento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária devida à Securitizadora, relativa a qualquer parcela de Remuneração em atraso, ou inadimplência por mais de 2 (dois) dias de qualquer parcela da Amortização, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) se ocorrer qualquer operação ou conjunto de operações de cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações, que resulte em troca de controle (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) cujo patrimônio líquido seja equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) pela maioria dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão;
- (iii) não constituição ou reforço da Garantia, incluindo a respectiva obrigação de registro no cartório competente, conforme prazo descrito no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (iv) (a) liquidação, dissolução, extinção e/ou qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Devedora, e/ou por qualquer Controlada Relevante, conforme as demonstrações financeiras consolidadas mais recentes, exceto se a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação societária que não constitua uma Hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida), nos termos permitidos pelo inciso (ii) acima; (b) decretação de falência da Devedora; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (d) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial formulado pela Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;
- (v) se a Garantia, por qualquer fato, tornar-se deteriorada, desapropriada ou se torne insuficiente para assegurar o pagamento dos valores devidos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures ou se a Razão de Garantia, definida na cláusula 14 abaixo, atingir patamar inferior a 100% (cem por cento), sem que o Reforço de Garantia, seja implementado no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

- (vi) se a Devedora não realizar o Reforço de Garantia para reestabelecimento da Razão de Garantia, dentro do prazo estabelecido nesta Escritura de Emissão;
- (vii) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (viii) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigação assumida pela Devedora no mercado financeiro ou de capitais local ou internacional;
- (ix) inadimplemento, pela Devedora e/ou por qualquer Controlada Relevante (ainda que na condição de garantidora), de qualquer dívida ou obrigação assumida, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), valor a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, ou seu equivalente em outras moedas, em qualquer hipótese, conforme aplicável, desde que não sanado **(I)** no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento com relação à dívida ou obrigação assumida no mercado financeiro ou de capitais; **(II)** no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do respectivo inadimplemento com relação às demais obrigações e dívidas, exceto por aquelas mencionadas na alínea “(a)” do presente inciso; ou **(III)** no prazo de cura estabelecido em cada um dos referidos contratos, caso os mesmos prazos sejam diversos daqueles descritos nos itens “(I)” e “(II)” acima;
- (x) descumprimento, pela Devedora, de qualquer decisão judicial transitada em julgado e/ou de qualquer decisão arbitral definitiva, em qualquer hipótese, de natureza pecuniária, contra a Devedora e/ou qualquer Controlada Relevante, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, valor este a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão;
- (xi) alteração do objeto social da Devedora, conforme disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** e no artigo 2º do estatuto social da Devedora, que resulte no desvio das atividades principais desenvolvidas pela Devedora, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, conforme orientação de, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou **(ii)** pela maioria dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão;
- (xii) questionamento judicial, pela Devedora, por qualquer controladora e/ou por qualquer controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), de quaisquer disposições e/ou obrigações da

Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos demais Documentos da Operação e/ou quaisquer de suas disposições, e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta;

- (xiii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação;
- (xiv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora, de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, conforme orientação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) de titulares dos CRI em Circulação mais 1 (um), em primeira convocação; ou (ii) pela maioria dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, em segunda convocação, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão;
- (xv) distribuição de dividendos acima do mínimo obrigatório sempre que a Devedora estiver em descumprimento com qualquer obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, conforme previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (xvi) utilização dos recursos da Emissão de Debêntures em desacordo com o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.**

6.2. Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures

6.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Devedora ou por terceiros, a Securitizadora deverá, caso não seja decidido o contrário pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, em Assembleia de Titulares de CRI, seja decidido pelo não vencimento antecipado das Debêntures, e exigir da Devedora o pagamento integral do Valor Nominal de Vencimento Antecipado, nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático” e, quando em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado dentro de um prazo de 30 (trinta) dias contado do referido descumprimento pela Devedora, sendo que esse prazo não

se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico, o qual deverá ser observado para caracterização ou não da ocorrência da Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático aqui prevista;

- (ii) protesto legítimo de títulos contra a Devedora, cujo valor individual ou agregado seja superior a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, valor este a ser corrigido anualmente pelo IPCA desde a Data de Emissão, desde que não devidamente sustado ou cancelado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de ciência, pela Devedora (mediante sua intimação na forma legal), da ocorrência do protesto;
- (iii) comprovação da inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Devedora nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais Documentos da Operação, bem como provarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou imprecisas, na data em que foram prestadas;
- (iv) descumprimento pela Devedora e/ou por qualquer controlada (conforme definição do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), a partir da presente data, de qualquer dispositivo das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro, incluindo **(a)** a utilização de recursos da Devedora para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política; **(b)** realização de pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo familiares), nacionais ou estrangeiros; **(c)** realização de qualquer ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; **(d)** prática de quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(e)** realização de qualquer pagamento ou ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; e **(f)** realização um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal;
- (v) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos acumulados;

- (vi) cancelamento, revogação, suspensão ou não obtenção ou não renovação das autorizações e licenças (inclusive ambientais, societárias e regulatórias) exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, exceto (a) na medida em que estejam em processo de obtenção (exclusivamente (I) em relação a novas lojas ou estabelecimentos da Devedora ainda não abertos ao público; e (II) desde que tal obtenção seja de responsabilidade da Devedora) ou renovação na forma da legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (b) especificamente com relação a licenças emitidas por autoridades municipais, sua não obtenção não acarrete um Efeito Adverso Relevante na condução dos negócios da Devedora em um determinado município;
- (vii) não observância pela Devedora dos seguintes índices financeiros (“**Índices Financeiros**”), a ser anualmente acompanhado pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referentes ao exercício social encerrado, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Devedora contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros, acompanhada de declaração dos representantes da Devedora acerca do cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora, sendo que a primeira apuração deverá ser realizada com base no balanço relativo ao exercício a ser encerrado em 2022:
- (a) Índice de liquidez corrente: deve ser maior que 1,0 (um);
- (b) O índice financeiro obtido da divisão da Dívida Líquida Financeira pelo EBITDA (conforme definidos abaixo) não poderá ser superior a 4,0 (quatro inteiros) vezes.

Onde:

“**Índice de Liquidez Corrente**” Significa a razão entre o ativo circulante e o passivo circulante.

“**Dívida Líquida Financeira**” significa o saldo total dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo da Devedora e quaisquer outros títulos ou valores mobiliários representativos de dívida subtraídos os valores em caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras de curto e longo prazo.

“**Dívida**” significa a dívida financeira total da Devedora.

“EBITDA”

significa o lucro ou prejuízo líquido da Devedora, em bases consolidadas, relativo aos 12 (doze) últimos meses, antes: **(a)** das despesas (receitas) financeiras líquidas; **(b)** do imposto de renda e da contribuição social; **(c)** das despesas de depreciação e amortização; **(d)** do custo de qualquer plano de remuneração baseada em ações, dentre os quais plano de opção de compra de ações ou de ações restritas; **(e)** das despesas não recorrentes; e **(f)** do *impairment*, conforme registrado na DF nas linhas aplicáveis.

- (viii) questionamento judicial, por qualquer coligada da Devedora, de quaisquer disposições e/ou obrigações da Devedora, da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer Documento da Operação e/ou quaisquer de suas disposições, e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Emissão e/ou à Oferta.

6.2.2. A Securitizadora será responsável por verificar o atendimento ao Índice Financeiro e poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários, além do “Relatório de Índice Financeiro”.

6.2.3. Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos das Debêntures, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomarem conhecimento da sua ocorrência, Assembleia de Titulares de CRI, a ser realizada conforme descrito na Cláusula 13 deste Termo de Securitização.

6.2.4. Ocorrido qualquer Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, a Assembleia de Titulares de CRI a que se refere a Cláusula 6.2.3 acima, deverá deliberar pelo não vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, devendo referida deliberação ser aprovada, em primeira convocação, pela maioria dos Titulares de CRI em Circulação, ou segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares dos CRI. Ocorrendo a deliberação pela não declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, pelo não Resgate Antecipado dos CRI, deverá ser

formalizada ata de Assembleia de Titulares de CRI aprovando a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.5. Caso a Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 6.2.3 acima (i) não seja instalada em segunda convocação; ou (ii) referida Assembleia de Titulares de CRI seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares de CRI sobre o vencimento antecipado das Debêntures, observado o quórum estabelecido na Cláusula 6.2.4 acima, e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar um termo de não instalação da Assembleia de Titulares de CRI ou uma ata de Assembleia de Titulares de CRI, conforme o caso, consignando a declaração de vencimento antecipado de todas as obrigações da Devedora constantes das Debêntures.

6.3. A Devedora poderá, a qualquer momento, anteriormente à ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, solicitar à Securitizadora que convoque Assembleia de Titulares de CRI, observados os procedimentos de convocação e instalação de Assembleia de Titulares de CRI previstos na Cláusula 13 abaixo, a fim de solicitar uma autorização, de forma que a ocorrência do respectivo Evento de Vencimento Antecipado não acarrete o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI (“Pedido de Waiver” e “Assembleia de Pedido de Waiver”, respectivamente).

6.3.1. As deliberações na Assembleia de Pedido de Waiver serão tomadas em primeira convocação, pela maioria dos Titulares de CRI em circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares dos CRI.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, os recursos recebidos em pagamento de referidas obrigações deverão ser imediatamente aplicados na quitação do saldo das obrigações decorrentes das Debêntures. Caso os recursos recebidos em pagamento das obrigações decorrentes das Debêntures não sejam suficientes para quitar todas as obrigações decorrentes das Debêntures, tais recursos deverão ser imputados na seguinte ordem: (i) quaisquer valores devidos pela Devedora, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação (incluindo a remuneração e as despesas incorridas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário), que não sejam os valores a que se referem os itens (ii), (iii) e (iv) abaixo; (ii) Encargos Moratórios aplicáveis e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI; (iii) pagamento da Remuneração dos CRI; e (iv) pagamento do saldo do valor nominal. A Devedora permanecerá responsável pelo saldo das obrigações decorrentes das Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação que não tiverem sido pagas, sem prejuízo dos acréscimos da Remuneração aplicáveis, Encargos Moratórios aplicáveis e outros encargos incidentes sobre o saldo das obrigações decorrentes das Debêntures, dos CRI e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação enquanto não forem

pagas, sendo considerada dívida líquida e certa, passível de cobrança extrajudicial ou por meio de processo de execução judicial.

7. AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1. Amortização Extraordinária

7.1.1. Não será permitida a amortização extraordinária facultativa dos CRI.

7.2. Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário

7.2.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar, a qualquer tempo a partir de 24 (vinte e quatro) meses contados da Data de Integralização, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (sendo vedado o Resgate Antecipado Facultativo Parcial), com o consequente cancelamento das Debêntures e por consequência dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário”).

7.2.2. A Devedora comunicará a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. De tal comunicado à Securitizadora constará a descrição dos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário.

7.2.3. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, e por consequência dos CRI, será o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário”), acrescido de prêmio, incidente sobre o Valor

do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, conforme a fórmula abaixo (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário”):

$$PU_{prêmio} = prêmio \times \left(\frac{dup}{252}\right) \times (PU_{debênture})$$

Onde:

- **Puprêmio:** valor unitário de prêmio a ser pago à Securitizadora no âmbito do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário;
- **Pudebênture:** Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, bem como Encargos Moratórios, se houver;
- **prêmio:**

Data do Resgate Antecipado	Prêmio <i>Flat</i>
Se ocorrer entre novembro de 2024 (inclusive) e novembro de 2025 (exclusive)	6,00%
Se ocorrer entre novembro de 2025 (inclusive) e novembro de 2026 (exclusive)	5,00%
Se ocorrer entre novembro de 2026 (inclusive) e novembro de 2027 (exclusive)	4,00%
Se ocorrer entre novembro de 2027 (inclusive) e novembro de 2028 (exclusive)	3,00%
Se ocorrer entre novembro de 2028 (inclusive) e novembro de 2029 (exclusive)	2,00%
Se ocorrer entre novembro de 2029 (inclusive) e a Data de Vencimento (exclusive)	1,00%

- **dup:** número de Dias Úteis contados da data do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário até a Data de Vencimento.

7.2.4. O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou

da Remuneração, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

7.2.5. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, comunicar ao Escriturador a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário.

7.2.6. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário acrescido do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário, incidente sobre o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário.

7.3. **Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**

7.3.1. Sujeito ao atendimento das condições abaixo, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Securitizadora, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial, com o consequente cancelamento de tais Debêntures e por consequência dos CRI (“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”).

7.3.2. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado à Securitizadora deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo (i) a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.3. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”), e sem qualquer prêmio.

7.3.4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.

7.3.5. A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar à Securitizadora a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.3.6. A Devedora deverá depositar na Conta Centralizadora, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.

7.4. **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI**

7.4.1. A Securitizadora deverá realizar resgate antecipado (i) da totalidade dos CRI, (a) nas hipóteses de declaração de Vencimento Antecipado das Debêntures, conforme descrito nas Cláusulas 10.1 e 10.2 da Escritura de Emissão de Debêntures e transcritos nas Cláusulas 6.1 e 6.2 acima; (b) caso não haja acordo nos termos da Cláusula 5.2.6 acima; ou (c) na hipótese de adesão da totalidade dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado; ou (ii) de parte dos CRI, caso haja adesão parcial dos Titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado, conforme o caso (“Resgate Antecipado dos CRI”).

7.4.2. No caso de Resgate Antecipado dos CRI, o valor devido aos Titulares de CRI em razão do resgate antecipado dos CRI corresponderá ao Valor Nominal, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive) até a data do efetivo resgate, de eventuais Encargos Moratórios, de prêmio percentual (*flat*), conforme aplicável e exclusivamente em relação à hipótese de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, e quaisquer outras obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures e/ou aos CRI.

7.4.3. O Resgate Antecipado dos CRI custodiados eletronicamente na B3 seguirá os procedimentos de liquidação adotados pela B3. Caso os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado por meio do Escriturador.

7.4.4. Na ocorrência dos eventos que ensejam o Resgate Antecipado dos CRI e/ou da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora comunicará, às expensas da Devedora, em até 3 (três) Dias

Úteis contados da sua ciência de tais eventos, por meio da publicação de aviso no endereço eletrônico da Securitizadora onde todas as informações relevantes sobre o Patrimônio Separado são publicadas (<https://opeacapital.com/emissoes>) e por meio de comunicação individual, sobre o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, aos Titulares de CRI, bem como notificará o Agente Fiduciário e a B3 com, no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para a realização do Resgate Antecipado dos CRI, com relação ao respectivo pagamento, informando: (i) o valor do Resgate Antecipado dos CRI; (ii) a data prevista para realização do pagamento; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos Titulares de CRI.

7.4.5. O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário, sendo os recursos recebidos pela Securitizadora repassados aos respectivos Titulares de CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Securitizadora.

7.4.6. O Resgate Antecipado dos CRI somente será realizada caso o Patrimônio Separado tenha recursos suficientes para arcar com os valores devidos aos Titulares de CRI.

7.4.7. Caso a Securitizadora não receba os valores necessários para proceder com o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, a Securitizadora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias.

7.5. **Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**

7.5.1. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar oferta facultativa de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, endereçada à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures deverá, em qualquer circunstância, ter por objeto a totalidade das Debêntures. Nesta hipótese, a Securitizadora comunicará sobre a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e, consequentemente, a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos na Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o seguinte procedimento:

- (i) a Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicado à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (“Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate;

- (ii) a Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o valor do prêmio devido em face do resgate antecipado, caso haja, o qual não poderá ser negativo; (iii) a forma e prazo para manifestação da Securitizadora, e por consequência dos Titulares de CRI, sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado, prazo este que será de 20 (vinte) dias contados da publicação do edital de resgate antecipado dos CRI; e (iv) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado e à tomada de decisão pela Securitizadora e pelos Titulares de CRI;
- (iii) após o recebimento pela Securitizadora da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, esta publicará ou comunicará individualmente, às expensas da Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento de referida comunicação, os termos da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, para que os Titulares de CRI se manifestem à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, através de e-mail a ser enviado para o endereço eletrônico (gestao@opeacapital.com), em até 10 (dez) dias, contados da data da publicação do comunicado ao mercado e/ou do recebimento da comunicação individual enviada com este objetivo, acerca de sua adesão ou não à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Encerrado o período de manifestação dos Titulares de CRI, a Securitizadora terá 2 (dois) Dias Úteis, contados do prazo final de recebimento da manifestação dos Titulares de CRI, para enviar notificação à Devedora a respeito da efetivação do resgate antecipado;
- (iv) a Devedora poderá condicionar a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures à sua aceitação por um percentual mínimo de Titulares de CRI no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a ser definido pela Devedora quando da realização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Tal percentual deverá estar estipulado na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. Nesta hipótese, caso não seja atingida a adesão do percentual mínimo estabelecido, não será realizado o resgate antecipado dos CRI; e
- (v) o valor a ser pago à Securitizadora no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente ao Valor Nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures desde a Data de Integralização (inclusive), ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso (inclusive), até a data do efetivo resgate (exclusive), calculada conforme disposto na cláusula da Remuneração; e (c) de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Securitizadora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

7.5.2. Os Titulares de CRI poderão optar pela adesão, ou não, à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que a Securitizadora deverá aderir à Oferta de Resgate Antecipado das

Debêntures caso a totalidade dos Titulares de CRI tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observada também a possibilidade de adesão parcial na hipótese de apenas uma parte dos Titulares de CRI aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, sendo que, neste caso, a Securitizadora deverá promover o resgate dos CRI proporcionalmente aos CRI detidos por Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) informar ao Agente Fiduciário todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora por meio de comunicação por escrito em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos e, ainda, obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado ou, conforme aplicável, de acordo com os prazos abaixo:
 - (a) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
 - (b) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ela entregue, nos termos da legislação vigente;
 - (c) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
 - (d) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de

administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;

- (e) em até 5 (cinco) Dias Úteis caso tenha ciência da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures; e
 - (f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
-
- (ii) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
 - (iii) efetuar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
 - (iv) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
 - (v) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de agente de liquidação;
 - (vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
 - (vii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
 - (viii) comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável de pessoa diligente, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, garantias e

prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (xi) manter:
 - (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
 - (b) seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xiii) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, ressalvado o Agente Fiduciário, que deverá seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 17 e na Cláusula 11.6 abaixo, independentemente da anuência dos Titulares de CRI por meio de Assembleia de Titulares de CRI ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços

seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora; e

- (xiv) informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do relatório anual do Agente Fiduciário. Referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, sociedades sob controle comum, coligadas, no encerramento de cada exercício social. Os documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelos representantes legais da Securitizadora, na forma de seu estatuto social, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (b) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

8.2. A Securitizadora obriga-se a elaborar um relatório mensal, a partir do mês subsequente à Data da Integralização dos CRI, até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, colocando tal relatório à disposição dos Titulares de CRI e do Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O relatório referido na Cláusula 8.2 acima deverá incluir:

- (i) Data de Emissão;
- (ii) Data de Vencimento;
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI na Data de Pagamento da Remuneração CRI; e
- (iv) informações relativas à composição e suficiência do Fundo de Despesas.

8.3. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas neste Termo de Securitização e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI.

8.4. A Securitizadora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações que lhe couberem e a que tiver acesso relativas aos Créditos Imobiliários.

8.5. A Securitizadora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada pelos seus órgãos societários competentes, e não infringe ou contrariam: (a) o estatuto social da Securitizadora; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Securitizadora esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pela Securitizadora em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários das Garantias e da Conta Centralizadora;
- (v) conforme declarado nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra si em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar sua capacidade de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários, as Garantias ou a Conta Centralizadora;
- (vi) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (vii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; (c) não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como

não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza; e

- (viii) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.6. Será de responsabilidade da Securitizadora, às expensas da Devedora, emitir o(s) termo(s) de liberação da(s) Garantias, sob ciência do Agente Fiduciário, conforme previsto nos Documentos da Operação.

9. GARANTIA

9.1. Em garantia ao cumprimento fiel e integral de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, a garantia real da Alienação Fiduciária de Imóvel.

9.1.1. Alienação Fiduciária. Em garantia do fiel e integral cumprimento das Debêntures, a Devedora, na condição de garantidora, constituiu e formalizou a Alienação Fiduciária de Imóveis.

9.2. Regime Fiduciário. Adicionalmente, os Créditos Imobiliários, a Garantia e a Conta Centralizadora contarão com o Regime Fiduciário, com consequente constituição do Patrimônio Separado.

9.3. Os CRI gozarão indiretamente da Garantia. Os CRI não contarão com garantia fluante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

9.4. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, da Garantia, bem como de quaisquer outra garantia que eventualmente seja constituída no futuro, podendo a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 29, parágrafo 1º, II, da Lei 14.430, em benefício dos Titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas. A excussão de uma das garantias constituídas não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se executar as demais garantias eventualmente constituídas.

9.5. Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá

a R\$1.855.156,09 (um milhão, oitocentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e nove centavos).

9.5.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, de recursos decorrentes da integralização dos CRI depositados na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas.

9.5.2. Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa.

9.5.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 60.701,94 (sessenta mil, setecentos e um reais e noventa e quatro centavos) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Securitizadora notificará Devedora, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, para que esta recomponha o Fundo de Despesas, até o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação.

9.5.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

9.5.5. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.

9.5.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do presente Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula

serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

9.5.7. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.

9.5.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

9.5.9. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no Fundo de Despesas, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que o Agente Fiduciário entregar o termo de quitação do CRI, emitido no prazo previsto na cláusula 11.4 “xxvii” abaixo.

9.6. Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R\$6.572.757,92 (seis milhões, quinhentos e setenta e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais e noventa e dois centavos) (“Valor do Fundo de Reserva”).

9.6.1. Caso, por qualquer motivo, o valor do Fundo de Reserva venha ser inferior ao Valor do Fundo de Reservas, a Devedora deverá recompô-lo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação da Securitizadora neste sentido.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e a Conta Centralizadora permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.2.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Debêntures, pelas Garantias e pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

10.3. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.4. A Securitizadora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares de CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora.

10.5. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Securitizadora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

10.6. Insuficiência de ativos: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua liquidação imediata, cabendo, nessa hipótese, à Securitizadora ou ao Agente Fiduciário caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma do artigo 30 da Lei 14.430.

10.7. A Assembleia de Titulares de CRI prevista na cláusula 10.6 acima deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada na forma da cláusula 13.5 abaixo, cujo quórum de deliberação consta na cláusula 13.10 abaixo. Adicionalmente, a Securitizadora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas

10.8. O Patrimônio Separado: (i) responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.9. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, em até 90 (noventa) dias contados do seu encerramento, que ocorrerá em 31 de dezembro de cada ano.

10.9.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60:

- (i) cabe à Securitizadora a guarda e conservação de 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Securitizadora; e
- (iii) a Securitizadora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante ciência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas Garantias.

10.10. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência dolosa ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

10.11. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles 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:

- (i) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- (ii) recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;

- (iii) recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (iv) Encargos Moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI;
- (v) Remuneração dos CRI; e
- (vi) Amortização dos CRI.

10.12. Os recursos disponíveis na Conta Centralizadora oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, quando retidos na Conta Centralizadora, sendo certo que deverão ser aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em Outros Ativos, observada a ordem de prioridade de pagamentos estabelecida na Cláusula 10.10 acima, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. A Securitizadora, 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 conforme a lei e este Termo de Securitização.

11.2. Agente Fiduciário, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade validamente constituída e existente, em situação regular, segundo as leis da República Federativa do Brasil, bem como está devidamente autorizado a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii) está devidamente autorizado e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, conforme o caso, à Emissão dos CRI, bem como a cumprir com suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

- (iv) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização, bem como a celebração dos demais Documentos da Operação, conforme o caso, foram devidamente autorizadas pelos seus órgãos societários competentes, e não infringem ou contrariam: (a) o estatuto social do Agente Fiduciário; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que o Agente Fiduciário esteja sujeito; ou (c) qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário em quaisquer contratos, inclusive financeiros, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem do Agente Fiduciário, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (v) todas as declarações e garantias relacionadas ao Agente Fiduciário que constam deste Termo de Securitização, bem como dos Documentos da Operação, conforme o caso são, na data de assinatura deste Termo de Securitização, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos;
- (vi) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, adicional aos já concedidos, é exigido para o cumprimento, pelo Agente Fiduciário, de suas obrigações conforme o presente Termo de Securitização ou para a realização da Oferta;
- (vii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial adversa de sua situação econômico-financeira, jurídica ou de suas atividades em prejuízo dos Titulares de CRI;
- (viii) tem todas as autorizações e licenças (inclusive societárias e regulatórias) relevantes exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades;
- (ix) está cumprindo 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 atividades do Agente Fiduciário;
- (x) cumpre a Legislação Socioambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social;

- (xi) cumpre a legislação em vigor, em especial a legislação trabalhista e previdenciária, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os respectivos trabalhadores estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) cumpra as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) cumpra a legislação aplicável à saúde e segurança públicas;
- (xii) está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, ou está discutindo de boa-fé a realização de pagamentos não realizados, nas esferas administrativa ou judicial;
- (xiii) cumpre e continuará a cumprir rigorosamente a legislação trabalhista em vigor, adotando todas as medidas e ações de forma a não descumprir os direitos dos trabalhadores e não utilizar no exercício de suas atividades mão-de-obra escrava ou infantil, bem como procedendo a todas as diligências para evitar discriminação de raça ou gênero em seu ambiente;
- (xiv) cumpre e adota todas as medidas para que seus administradores, funcionários, representantes e procuradores cumpram as leis e regulamentos, nacionais e estrangeiros, conforme aplicáveis, contra prática de corrupção e atos lesivos à administração pública ou ao patrimônio público nacional, incluindo, sem limitação, às Leis Anticorrupção sem prejuízo das demais legislações anticorrupção, na medida em que: (a) conhece e entende as disposições das leis e normas anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota, quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; (b) seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão de prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, bem como nunca incorreram em tais práticas; (c) adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas do Agente Fiduciário, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação das Leis Anticorrupção; (d) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole as Leis Anticorrupção, comunicarão imediatamente à Securitizadora; (e) manter políticas e procedimentos internos que assegurem integral cumprimento das Leis Anticorrupção; e (f) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, conforme aplicável, no interesse ou para benefício, exclusivo ou não, dos Titulares de CRI;

- (xv) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (xvi) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (xvii) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (xviii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (xix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (xx) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- (xxi) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data da assinatura do Termo de Securitização os Contratos de Garantias e os atos societários de aprovação de garantias não estão registrados nos cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais competentes; e
- (xxii) na presente data, atua como Agente Fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Securitizadora, conforme descritas e caracterizados no Anexo VI deste Termo de Securitização.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento, até que todas as obrigações decorrentes do CRI tenham sido quitadas ou até sua efetiva substituição, conforme aplicável.

11.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;

- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representado pelas Debêntures e executar as Garantias caso a Securitizadora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado na forma da Cláusula 12.1 abaixo;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 12 abaixo;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que toda pessoa diligente costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação de Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a sua substituição;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (viii) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, sendo que, na data de assinaturas deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra constituída e exequível e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) verificar regular constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de suas suficiências e exequibilidades, conforme previsto neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação;
- (xi) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora, alertando os Titulares de CRI no relatório que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17 acerca de eventuais inconsistências e omissões de que tenha conhecimento;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;

- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13 abaixo;
- (xiv) comparecer à Assembleia de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizada a relação, os endereços e os contatos dos Titulares de CRI, mediante solicitação de posição de Titulares de CRI à B3 e mediante gestão junto ao Escriturador e à Securitizadora;
- (xvi) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xvii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xviii) disponibilizar aos Titulares de CRI o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado pela Securitizadora de acordo com a metodologia deste Termo de Securitização e eventuais aditivos, por meio da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores;
- (xix) exercer suas respectivas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (xx) diligenciar junto à Securitizadora para que o presente Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, havendo omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas no presente Termo de Securitização ou demais normas aplicáveis;
- (xxi) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o Imóvel dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Devedora e/ou da Securitizadora;
- (xxii) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora, de obrigações financeiras assumidas nos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e

que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II da Resolução CVM 17;

- (xxiii) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Securitizadora, relatório anual descrevendo, para cada emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xxiv) manter disponível em sua página na rede mundial de computadores lista atualizada das emissões em que exerce a função de agente fiduciário;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores as informações eventuais previstas no artigo 16 da Resolução CVM 17. Tais informações deverão ser mantidas disponíveis para consulta pública em sua página na rede mundial de computadores pelo prazo mínimo de 3 (três) anos;
- (xxvi) encaminhar aos Titulares de CRI sua manifestação sobre a suficiência das informações prestadas em eventual proposta de modificação das condições dos CRI, na mesma data de seu envio à Securitizadora;
- (xxvii) fornecer nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à companhia Securitizadora, no prazo de três dias úteis, contado da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430; e
- (xxviii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 17. Sem prejuízo, tais documentos poderão ser guardados em meio físico ou eletrônico, admitindo-se a substituição de documentos pelas respectivas imagens digitalizadas.

11.5. Remuneração do Agente Fiduciário: o Agente Fiduciário ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos seguintes termos às despesas do Patrimônio : **(a)** R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a título de implantação dos CRI devendo ser paga no 5º Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; **(b)** R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a ser paga anualmente, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização do ano subsequente ao da emissão, ou em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais, a serem pagas nas mesmas datas dos anos

subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções, sendo certa que a parcela do item “b” acima será devida a título de “*abort fee*” caso a oferta seja cancelada; (c) no caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução de Garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) das Garantias; (2) prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou *covenants* operacionais ou índices financeiros; (3) condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (4) de Assembleia Especial de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Oferta. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas na forma do caput da Cláusula **Error! Reference source not found.** acima, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI..

11.5.1. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário, 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. Desta forma 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.

11.5.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão os Encargos Moratórios, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

11.5.3. Adicionalmente, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para custeio de tais despesas, os Titulares de CRI 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 instrumento 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, envio de documentos; (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 Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE.

11.5.4. O ressarcimento a que se refere a Cláusula 11.5.5 será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Securitizadora e envio de cópias dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.5.5. O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e inadimplência no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos Titulares de CRI 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 Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Securitizadora e/ou Devedora conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais 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 Securitizadora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como a Remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente

Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência; e (ii) excluem os Titulares de CRI impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Titulares de CRI ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Titulares de CRI que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Titulares de CRI 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 Titulares de CRI que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Securitizadora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

11.5.6. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos Titulares de CRI, conforme o caso.

11.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído, ainda, por deliberação:

- (i) com quórum qualificado de aprovação equivalente ao voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em primeira convocação;
- (ii) com quórum de maioria simples dos presentes à Assembleia de Titulares de CRI, quando em segunda convocação; ou
- (iii) com quórum de maioria simples dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na referida assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização, caso tenha sido notificado e não tenha sanado tal descumprimento.

11.7. O Agente Fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.8. A substituição do Agente Fiduciário obrigará ao aditamento deste Termo de Securitização.

11.9. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao 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/ou deste Termo de Securitização.

11.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples de documentos encaminhados pela Securitizadora 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 Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI. O disposto acima não inclui a falta de deliberação relativa à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização.

12. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado abaixo ensejará assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:

- (i) (a) pedido por parte da Securitizadora 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 (b) requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência confirmado por decisão judicial ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- (iv) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; e

(v) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.2. A Securitizadora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

12.3. Não estão inseridos nos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado o inadimplemento e/ou mora da Securitizadora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

12.4. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar uma Assembleia Geral em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60. A Assembleia Geral a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

12.5. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.4 acima, os Titulares de CRI deliberarão (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado o retorno da administração do Patrimônio Separado pela Securitizadora ou a nomeação de outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova companhia securitizadora de créditos imobiliários.

12.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.4 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 12.4 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.7. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, das Debêntures, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI mediante dação, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (i) administrar os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integrem o Patrimônio Separado; (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, das Debêntures, das Garantias e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos; (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (iv) transferir os Créditos Imobiliários, as Debêntures, as Garantias e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

12.8. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI mediante dação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, mediante transferência à Conta da Devedora, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento, pela administradora do Patrimônio Separado, do termo de quitação do CRI emitido pelo Agente Fiduciário emitido no prazo previsto na cláusula 11.4 “xxvii” acima.

12.9. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado:

- (i) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, devendo ser observada pela Securitizadora o procedimento de liquidação previsto nas cláusulas 12.7 e 12.8;
- (ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da

Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado, de forma que para esse item deverão ser observadas as cláusulas 10.6 a 10.8.

13. ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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

13.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário; (ii) pela CVM; (iii) Securitizadora; ou (iv) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Convocação: Exceto na hipótese prevista no art. 29, §3º da Lei nº 14.430, a convocação da Assembleia de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contado de nova publicação do edital de convocação, em segunda convocação, no endereço eletrônico da Securitizadora (<https://opeacapital.com/emissoes>).

13.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, o disposto na Lei 14.430 e na Resolução CVM 60, e, no que couber o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.5. Exceto quando disposto de maneira diversa neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.6. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

13.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias de Titulares de CRI.

13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Securitizadora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares de CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora), para participar das Assembleias de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a

Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares de CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.9. A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante do Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes; ou (iv) àquele que for designado pela CVM.

13.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas em primeira convocação ou segunda convocação, pela maioria dos Titulares de CRI presentes.

13.11. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações em relação (i) à Data de Vencimento; (ii) à Remuneração dos CRI e ao Valor Nominal Unitário; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos eventos de vencimento automático e não automático das Debêntures; (vi) à Assembleia de Pedido *de Waiver* e ao Pedido de *Waiver*; (vii) alteração dos bens objeto das Garantias que resulte em descumprimento da Razão Mínima de Garantia; (ix) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; e/ou (x) a esta Cláusula 13.11, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI ou em segunda convocação, pela maioria dos presentes.

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

13.12.1. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares de CRI para as alterações dos Documentos da Operação quando tais alterações decorrerem exclusivamente do previsto na Cláusula 20.9 abaixo.

13.13. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias de Titulares de CRI serão encaminhadas à CVM via Empresas.Net, sendo a publicação das atas em jornais de grande circulação dispensada, exceto se a assembleia deliberar em sentido diverso.

13.14. Assembleia Digital: A critério exclusivo da Securitizadora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 81.

13.15. Exercício Social: O exercício social do Patrimônio Separado se encerrará em 31 de dezembro de cada ano.

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

14. DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. As seguintes despesas relacionadas à Oferta, à Emissão, às Debêntures, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, as quais incluem, mas não se limitam, às despesas relacionadas abaixo (“Despesas”) se incorridas, serão arcadas pela Securitizadora com recursos depositados na Conta Centralizadora, especificamente no Fundo de Despesas, observado o disposto na Cláusula 14.3 abaixo em relação às Despesas Iniciais e nas Cláusulas 14.3.2 e seguintes abaixo em relação às demais Despesas:

- (iii) Remuneração da Securitizadora. A Securitizadora, ou seu eventual sucessor, fará jus a uma remuneração correspondente aos itens (a) e (b) abaixo, sendo certo que os valores abaixo listados serão pagos livres de quaisquer tributos:
 - (a) pela Emissão, será devida parcela única de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), a ser paga até o 1º Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização à Securitizadora ou a quem ela indicar;
 - (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”);
 - (c) Remuneração de Reestruturação. Em complemento ao previsto nos itens (a) e (b) acima, será devida à Securitizadora remuneração extraordinária no montante de no máximo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Entende-se por reestruturação alterações nas condições da Operação relacionadas a: (i) reestruturação ou inclusão de garantias novas; (ii) alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os covenants operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate

antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Operação.

(iv) Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante ou seu eventual sucessor fará jus à remuneração nos termos abaixo:

- (i) será devido o pagamento único, a título de implantação o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI.
- (ii) pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes;
- (iii) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário;
- (iv) As parcelas citadas no item “a” poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36;
- (v) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*

(v) remuneração do Agente Fiduciário, conforme Cláusula 11.5 acima;

(vi) Remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador. remuneração do Agente de Liquidação e Escriturador das Debêntures e dos CRI no montante equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses

subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*;

- (vii) Remuneração do Auditor Independente: O Auditor Independente, ou seu eventual substituto, fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) ao ano, por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e custos relacionados à Assembleia de Titulares de CRI;
- (x) averbações, tributos, prenotações e registros em Cartórios de Registro de Imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (xii) todos os emolumentos e taxas de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI e às Debêntures;
- (xiii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário.

14.1.1. Caso a Securitizadora e/ou a Devedora, conforme o caso, atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 14.1 acima, estará sujeita à incidência dos Encargos Moratórios.

14.1.2. O pagamento das Despesas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Securitizadora, mediante o envio, à Devedora, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa.

14.1.3. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima relacionados à Emissão dos CRI e à Oferta, serão arcados exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas.

14.1.4. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com as Despesas, a Securitizadora deverá enviar notificação à Devedora para que esta, em até 5 (cinco) Dias Úteis, realize referido pagamento.

14.1.5. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento de tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI, todavia, caso quaisquer tributos venham a incidir sobre os Titulares de CRI em decorrência do descumprimento à Destinação dos Recursos, observada a legislação aplicável, a Devedora será responsável pelo pagamento de tais tributos.

14.1.6. Conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar de notificação enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

14.1.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.1.6 acima, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra a Devedora ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, conforme disposto nos Documentos da Operação.

14.2. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Devedora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) na Conta da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

14.3. Despesas Iniciais. São as despesas iniciais necessárias para realização da Emissão, que deverão ser pagas pela Securitizadora no montante de R\$ 255.156,09 (duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e cinquenta e seis reais e nove centavos) (“Despesas Iniciais”).

14.3.1. As Despesas Iniciais não incluem os emolumentos cartorários para registro das Garantias, conforme o caso, que serão pagas diretamente pela Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.

14.3.2. Despesas Extraordinárias. Todas e quaisquer despesas recorrentes ou extraordinárias referidas na Cláusula 14.1 acima, sem a indicação do correspondente valor, e relacionadas à Emissão, aos CRI e/ou ao Patrimônio Separado, ou ainda quaisquer outras despesas não mencionadas, serão arcadas com os recursos do Fundo de Despesas. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente ao pagamento das Despesas Extraordinárias, este deverá ser realizado pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados de notificação encaminhada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário nesse sentido.

14.3.2.1. Caso a Data de Vencimento seja prorrogada por deliberação da Assembleia de Titulares de CRI, ou ainda, caso após a Data de Vencimento, a Devedora, o Agente Fiduciário, o Escriturador, a Instituição Custodiante e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções continuarem exercendo as suas funções, as Despesas previstas na Cláusula 14.1 acima, continuarão sendo devidas.

15. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de CRI deverão consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estão sujeitos. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigente nesta data.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil

15.2.1. Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data da alienação (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

15.3. Pessoas Jurídicas não Financeiras

15.3.1 O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito a ser compensado com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder ao resultado da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número dos meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

15.3.2. Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS, estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.4. Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

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

15.4.2. Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, em regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL também é de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Até que entre em vigor lei específica, a partir de março de 2020 a alíquota da CSLL aplicável especificamente aos bancos de qualquer espécie é de 20%, conforme estabelecido pelo artigo 32 e 36, I, da Emenda Constitucional nº. 103, de 12 de novembro de 2019. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, no caso das instituições

financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.5. Pessoas Físicas

15.5.1. Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis Imobiliários estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

15.5.2. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.6. Entidades Imunes e Isentas

15.6.1. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). 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, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de junho de 1995).

15.7. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

15.7.1. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 85, § 4º da IN RFB nº 1.585/15, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive as pessoas físicas residentes em países com JTF, estão atualmente isentos de IRRF.

15.7.2. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373/14, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Investidores que sejam residentes em países com JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

15.7.3. Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), sendo que no dia 12 de dezembro de 2014, a RFB publicou a Portaria 488, reduzindo o conceito de JTF para as localidades que tributam a renda à alíquota máxima inferior a 17%. Em princípio as alterações decorrentes da Portaria 488 não seriam aplicáveis para as operações em geral envolvendo investidores que invistam no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373 (podendo haver exceções). A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da IN RFB n.º 1.037/10 (não atualizada após a publicação da Portaria 488). Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

15.8. Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

15.8.1. *Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)*

15.8.1.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373/2014), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

15.8.2. *Imposto sobre Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)*

15.8.2.1. As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas ao IOF/Títulos à alíquota zero, na forma do parágrafo 2º, inciso VI do artigo 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

16. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Devedora, às Garantias, às Debêntures, e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo de Securitização antes de tomar uma decisão de investimento, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Securitizadora e/ou sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Titular de CRI.

Para os efeitos desta Cláusula 16, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Securitizadora ou sobre a Devedora, quer-se dizer que o risco ou incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Securitizadora ou da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário.

Ademais, outros documentos públicos divulgados pela Devedora não fazem parte da Oferta e, portanto, não foram revisados, sob qualquer aspecto, pela Securitizadora e pelo assessor legal da Oferta. A Securitizadora não se responsabiliza por qualquer informação que seja diretamente divulgada pela Devedora ou outras informações públicas sobre a Devedora que os potenciais investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento.

16.1. Fatores de Risco relativos 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, podem afetar adversamente as atividades da Securitizadora e da Devedora, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Securitizadora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa

da Securitizadora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- (i) instabilidade econômica e social;
- (ii) instabilidade da moeda brasileira;
- (iii) inflação;
- (iv) eventos diplomáticos adversos;
- (v) expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- (vi) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- (vii) racionamento de energia elétrica;
- (viii) greves gerais e demais paralizações trabalhistas;
- (ix) política fiscal e regime tributário;
- (x) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Os fatores descritos acima, bem como as incertezas sobre as políticas ou regulamentações que podem ser adotadas pelo governo brasileiro em relação a esses fatores, em conjunto com o atual cenário político do país, podem afetar a confiança dos investidores e do público em geral, resultando na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras, causando um efeito material adverso sobre os resultados operacionais e financeiros da Securitizadora e da Devedora.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Securitizadora e da Devedora, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos

ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Ambiente Macroeconômico Internacional e Efeitos Decorrentes do Mercado Internacional

Os valores de títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais brasileiro são influenciados pela percepção de risco do Brasil, de outras economias emergentes e da conjuntura econômica internacional. A deterioração da boa percepção dos investidores internacionais em relação à conjuntura econômica brasileira poderá ter um efeito adverso sobre a economia nacional e os títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Diferentes condições econômicas e acontecimentos em outros países, em diferentes graus, principalmente de economias desenvolvidas e emergentes, incluindo a atual crise nos mercados internacionais e brasileiro ocasionada pela pandemia do “coronavírus” (COVID-19), podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Securitizadora e a Devedora.

Uma eventual redução 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 Devedora

e/ou a Securitizadora, gerando impacto negativo nas mesmas, o que poderá acarretar dificuldades de pagamento das Debêntures, e dos CRI, respectivamente.

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário.

Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Securitizadora e da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, afetando negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário

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

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Securitizadora e da Devedora e, portanto, a capacidade da Devedora de pagar os Direitos Creditórios do Agronegócio no âmbito desta Emissão.

16.2. Fatores de Risco relativos ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Titulares de CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários, foi editada em 1997 e a Lei nº 14.430, que trouxe nova regulamentação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários foi editada em 03 de agosto de 2022, resultado da conversão da Medida Provisória nº 1.103 de 2022. Ocorre que apenas houve um volume maior de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários nos últimos 10 (dez) 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 Securitizadora e da Devedora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Titulares de CRI, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Titulares de CRI. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Titulares de 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. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de qualquer elemento da estrutura que compõe o lastro e garantia do CRI.

Legislação Tributária Aplicável aos Certificados de Recebíveis Imobiliários

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 Securitizadora 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%) 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 imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033. 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.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão decidir, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

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

16.3. Fatores de Risco relativos à Securitizadora:

Risco da não realização da carteira de ativos

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora

Ao longo do prazo de duração do presente CRI, a Securitizadora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da

Securitizadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, as Debêntures, 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.

Originação de novos negócios ou redução da demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Securitizadora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. Quanto aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Securitizadora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Securitizadora poderá ser afetada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, inclusive o presente CRI.

Manutenção do registro de companhia aberta

A atuação da Securitizadora como companhia securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, inclusive o presente CRI.

Crescimento da Securitizadora e de seu capital

O capital atual da Securitizadora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Securitizadora pode vir a precisar de fonte de financiamento externa. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital quando a Securitizadora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Securitizadora, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, inclusive o presente CRI.

A Importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Securitizadora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora. O ganho da Securitizadora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Securitizadora de geração de resultado, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários, inclusive o presente CRI.

16.4. Risco de Crédito da Devedora

Uma vez que o pagamento dos valores de principal, remuneração e todos os demais encargos relacionados aos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora influenciará o fluxo de pagamentos dos CRI. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Neste sentido, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de concentração de Devedor e dos Créditos Imobiliários

Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) Devedora, ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Titulares de CRI e provocar um efeito adverso a estes, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures

Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Securitizadora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado ou que um Evento de Vencimento Antecipado poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança da Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da eventual excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

16.5. Riscos Financeiros

Há 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.

16.6. Riscos Relacionados aos CRI, às Debêntures e à Oferta

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Brasil apresenta baixa ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação do presente CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar

dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento no presente CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre Investidores Qualificados, depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular de CRI.

Risco de Pagamento Antecipado dos CRI

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Resgate Antecipado que independem de aceitação por parte dos Titulares de CRI. Em virtude disto, os investidores poderão (i) ter seu horizonte original de investimento reduzido, (ii) não conseguir a rentabilidade esperada pelo investimento nos CRI; (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 imposto de renda 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.

Quórum de deliberação em Assembleia de Titulares de CRI

As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI são aprovadas, em alguns casos por maioria dos CRI em Circulação e, em certos casos, pela maioria presente na Assembleia de Titulares de CRO. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia de Titulares de CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise prévia pela referida autarquia.

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um

conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual, bem como em razão de decisões desfavoráveis pelo poder judiciário.

Risco de não pagamento dos Créditos Imobiliários

Caso os recursos devidos em razão dos Créditos Imobiliários não sejam pagos em conformidade com os Documentos da Operação, o Patrimônio Separado poderá não ter recursos suficientes para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Risco da não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora

O presente Termo de Securitização apresenta como obrigação da Devedora a recomposição do Fundo de Despesas quando este não atingir o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, nos termos da Cláusula 9.5.3 acima.

Caso a Devedora deixe de recompor o Fundo de Despesas não seja recomposto pela Devedora no prazo descrito acima, referidos recursos deverão ser arcados pelos Titulares de CRI, o que pode acarretar prejuízos aos investidores.

Risco da limitação de indenização pela Securitizadora

Conforme descrito na Cláusula 20.3 deste Termo de Securitização, a Securitizadora somente será responsabilizada pelo pagamento de indenização aos Titulares de CRI em caso de dano direto a estes causados por dolo da Securitizadora. Além disso, referida indenização estará limitada ao montante correspondente à Remuneração devida à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

Nesse sentido, caso o prejuízo sofrido pelos Titulares de CRI supere a Remuneração devida à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano, os Titulares de CRI não serão indenizados pela Securitizadora, o que acarretará prejuízo aos Titulares de CRI.

16.7. Riscos Relacionados às Garantias

Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias

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

Descasamento da Vigência dos CRI e do Contrato de Comercial cedido fiduciariamente

O contrato a ser cedido fiduciariamente antes da liberação dos recursos à Devedora não restará vigente ao longo de toda a vigência dos CRI, situação que poderá fragilizar a razão de garantia e ser necessário o reforço das Garantias.

Insuficiência das Garantias

As Garantias existentes foram e/ou serão constituídas, conforme o caso, em garantia das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e demais Obrigações Garantidas. Em caso de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, a Securitizadora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização.

Risco de Não Constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel

Na presente data, a Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que referido contrato não foi ainda devidamente registrado na matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, tendo ocorrido apenas a prenotação de referido contrato. Assim, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel.

Risco do não recebimento de valores pagos em casos de expropriação e/ou sinistro do Imóvel

Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, em caso de eventual ato expropriatório por autoridade governamental, os valores devidos a título de indenização somente serão repassados aos Titulares de CRI caso a Devedora esteja inadimplente com as Obrigações Garantidas. Nesse sentido, o descumprimento de suas obrigações pela Devedora poderá acarretar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.8. Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica

O processo de auditoria legal conduzido possui escopo restrito definido em conjunto entre a Securitizadora e a Devedora (“Escopo Restrito”). Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação, as Garantias e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos investidores.

O Imóvel foi objeto de auditoria jurídica que contemplou a análise das matrículas, certidões, licenças e eventuais passivos. No entanto, tendo em vista o Escopo Restrito, é possível que haja contingências e passivos não identificados, o que poderia afetar negativamente o Imóvel e, por consequência, as Alienações Fiduciárias.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Devedora e da Securitizadora, seus negócios e o resultado de suas operações, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às suas respectivas atividades, em razão de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora e/ou a Securitizadora podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente

Surto ou potenciais surtos de doenças, como corona vírus (COVID-19), o Zika, o ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações da Devedora e da Securitizadora. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e nos resultados da Securitizadora. Surtos de doenças também podem resultar em quarentena dos colaboradores da Devedora e da Securitizadora ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que prejudicaria as suas respectivas atividades e resultados operacionais, podendo dar ensejo a resilição antecipada de contratos essenciais às suas atividades da Securitizadora, em razão

de força maior, por exemplo. Ademais, em virtude das condições incertas de mercado, a Devedora e a Securitizadora podem ser incapazes de firmar novos contratos, ter seus contratos vigentes alterados ou mesmo ter que firmar novos contratos em condições menos vantajosas, o que pode afetar seus negócios, material e negativamente e, conseqüentemente, a capacidade de operacionalização e/ou pagamento dos CRI, o que poderia ocasionar perdas aos Titulares de CRI.

A guerra entre Ucrânia e a Federação Russa poderá afetar adversamente o cenário econômico brasileiro e, por consequência, o mercado de capitais do Brasil e o investimento nos CRI

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, por exemplo, traz como risco uma nova alta nos preços do petróleo e do gás natural, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta o fornecimento global de *commodities* agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a conseqüente possibilidade de negociar por valores mais competitivos. Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Por fim, importante mencionar que parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujo principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente, da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China), dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Frise-se que, diante da invasão perpetrada no dia 24 de fevereiro de 2022, afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos na celeuma, mas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global.

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 certificados de recebíveis do agronegócio emitidos pela Securitizadora. 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 Brasil, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Securitizadora e a Devedora, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

17. PUBLICIDADE

17.1. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (www.ocea.com), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do parágrafo 5º do artigo 44, do artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46, todos da Resolução CVM 60, bem como na forma da Lei 14.430. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão:

(i) Encaminhados pela Securitizadora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Securitizadora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI; e

(ii) Encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

17.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

17.3. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

18. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

18.1. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão custodiados junto à Instituição Custodiante, que assinará a declaração constante do Anexo V ao presente Termo de Securitização e registrados junto à B3, nos termos da Lei 14.430.

19. NOTIFICAÇÕES

19.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos conforme disposto neste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito, via mensagem eletrônica ou e-mail, e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de envio por fac-símile ou

entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail pelo destinatário. A Securitizadora e o Agente Fiduciário se obrigam a informar à parte contrária sobre qualquer alteração nas informações abaixo descritas em até 5 (cinco) Dias Úteis. As notificações deverão ser endereçadas da seguinte forma:

Se para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000 – São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

E-mail: gestao@opeacapital.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI

CEP 04.534-004, São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

19.2. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário.

20. DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba a uma das Partes prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia a este, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. Caráter Irrevogável e Irretratável. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

20.3. Indenização. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Titulares de CRI, terceiros e/ou a Devedora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese

comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à Remuneração devida à Securitizadora nos 3 (três) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano. Sendo certo que o Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado.

20.4. Divisibilidade. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.5. Acordo Integral. Este Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

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

20.7. Título Executivo Extrajudicial. O presente Termo de Securitização, constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 48, da Lei nº 14.495 e do artigo 784, XII, do Código de Processo Civil e artigo 20 da Lei 14.430, reconhecendo as Partes, desde já, que independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas neste Termo de Securitização comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.8. Assinatura Eletrônica. As Partes reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, reconhecendo, portanto, a validade da formalização do presente Termo de Securitização pelos referidos meios.

20.9. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA ou da B3 e/ou demais reguladores; (ii) quando decorrer de alterações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e (iv) em

virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão ou denominação social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

21. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

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

21.2. Foro de Eleição. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em formato eletrônico, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 24 de outubro de 2022

(assinaturas nas páginas que seguem)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 79ª (Septuagésima nona) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Agrícola Alvorada S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Securitizadora

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail;

Nome:

Cargo:

CPF:

E-mail;

Testemunhas:

Nome:

CPF:

E-mail:

Nome:

CPF:

E-mail: