

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

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

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

25 de fevereiro de 2022

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito:

I. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”);

E, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10, inciso IV, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”) e da Resolução CVM nº 17/21:

II. **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, como “Partes” ou, individualmente, como “Parte”, vêm, por este, celebrar o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* (“Termo de Securitização”), para fins de vinculação, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da CVM nº 414, a Instrução da CVM nº 476, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. 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 (abaixo definido); e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural, e vice-versa. 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 de Medição”: Significa a **CAPITAL FINANCE CONSULTORES LTDA**, com sede em São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 2.344, conjunto 53, bairro Jardim Paulista, CEP nº 01402-000, no Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 07.022.658/0001-43;

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”: A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “c” deste Termo;

Imóvel”:

“Amortização Extraordinária Compulsória”:

“ANBIMA”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, associação privada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.271.171/0007-62;

“Aplicações Financeiras”:

Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados, a critério da Securitizadora, sempre com liquidez diária, em certificados de depósito bancário, em cotas de fundos de investimento referenciados ou em fundos de investimento de renda fixa, emitidos e administrados, respectivamente, por instituições financeiras de primeira linha, com baixo risco de crédito, sendo os seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados, sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes;

“Assembleia Geral de Titulares de CRI”:

Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;

“Banco Liquidante”:

O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04;

“B3”

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

“Boletins de Subscrição”:

Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“CCI”:

A cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real, sob a forma

escritural, emitida pela Securitizadora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários;

“ <u>CETIP21</u> ”:	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Cessão Fiduciária</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1, “b” deste Termo;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>CPF/ME</u> ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
“ <u>Código Tributário Nacional</u> ”:	Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, conforme alterada;
“ <u>Completion</u> ”:	Significa a data que, uma vez atestada a ocorrência da Data de Conclusão das Obras e, desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), for verificado, pela Securitizadora, o atendimento cumulativo das seguintes condições: (i) a verificação, de forma cumulativa, que a Devedora não está inadimplente com quaisquer passivos de Contratos de <i>Engineering, Procurement and Construction</i> (“ <u>EPC</u> ”) e que o montante dos passivos em questão, em conjunto, perfaz saldo inferior ao total de recursos retidos no Fundo de Obra à época, ambos conforme apurado pelo Agente de Medição em um determinado Relatório de Medição; e (ii) que durante 06 (seis) meses consecutivos, após a Data de Conclusão das Obras o fluxo de caixa livre mensal da Emissora seja equivalente a 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal vincenda dos CRI;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	São as Condições Precedentes Primeira Integralização e as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, quando denominadas em conjunto;
“ <u>Condições Precedentes Primeira Integralização</u> ”:	São as condições previstas na Cláusula 4.14.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para que o pagamento da primeira parcela do Valor Total da Emissão seja realizado e o valor da Primeira Tranche líquido dos descontos previstos na Cláusula 4.14.3 da Escritura de Emissão de Debêntures seja disponibilizado à Devedora;
“ <u>Condições Precedentes Integralizações Subsequentes</u> ”:	São as condições previstas na Cláusula 4.14.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, a cada nova integralização, para que as demais parcelas do Valor Total da Emissão sejam pagas e o valor das Tranches Subsequentes, conforme

	definido na Cláusula 4.14.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, sejam disponibilizados à Devedora;
“ <u>Conta Arrecadadora</u> ”:	A conta corrente nº 15366-7, agência nº 0910 do banco Itaú Unibanco S.A., vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;
“ <u>Conta de Livre Movimentação</u> ”:	A conta corrente nº 34220-0, agência 0350, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Devedora;
“ <u>Conta do Patrimônio Separado</u> ”:	A conta corrente nº 15083-8, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., vinculada à presente Emissão, de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “ <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”, a ser celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora, por meio do qual o Coordenador Líder foi contratado para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação, junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476;
“ <u>Contrato de Medição</u> ”:	O instrumento de contratação formalizado entre o Agente de Medição e a Devedora nesta data;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças</i> ”, celebrado, nesta data, entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária;
“ <u>Créditos Cedidos Fiduciariamente</u> ”:	Quando denominados, em conjunto, os Direitos Creditórios Bradesco, os Direitos Creditórios Locação, os Novos Direitos Creditórios e os Direitos Sobejo;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Significa a totalidade dos créditos aos quais a Securitizadora tem direito na qualidade de subscritora das Debêntures;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	A PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conj. 111, 112, 113 e 114, 11º andar, Torre Norte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão

da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora ou detidos pelo Garantidor e/ou pela Devedora, bem como os de titularidade de sociedades por elas controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges;

“CMN”:

O Conselho Monetário Nacional;

“CVM”:

A Comissão de Valores Mobiliários, entidade autárquica em regime especial, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pela Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 111, Centro, CEP 20050-006, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 29.507.878/0001-08;

“Data de Conclusão das Obras”:

Significa a data que for verificado o atendimento cumulativo, pela Securitizadora, das seguintes condições e desde que não esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado: a obtenção, pela Emissora, do habite-se ou documento equivalente e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”);

“Data de Emissão”:

03 de março de 2022;

“Data de Pagamento”:

Cada data de pagamento da amortização do CRI e dos Juros Remuneratórios, conforme Anexo II deste Termo de Securitização;

“Data de Vencimento Final”:

25 de junho de 2040;

“Debêntures”:

Significa as 342.000 (trezentas e quarenta e duas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, para colocação privada, emitidas pela Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando o valor total de emissão de R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais);

“Despesas Futuras”

as despesas futuras a serem incorridas para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, conforme cronograma indicativo constante do Anexo IX a este Termo;

“Destinação dos Recursos”

a destinação dos recursos líquidos oriundos dos CRI para as Despesas Futuras;

“Devedora”:

BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Itapeva, 538, Andar 12, Parte, Bela Vista, CEP: 01332-000, inscrita no CNPJ/ME

sob o nº 33.599.082/0001-91;

- “Dia(s) Útil(eis)”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado como nacional na República Federativa do Brasil;
- “Direitos Creditórios Bradesco”:** A totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes do “*Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome “Naming Rights” e Outras Avenças*”, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Devedora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12);
- “Direitos Creditórios Locação”:** A totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (i) do “*Contrato de Locação Não Residencial*”, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Devedora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66); (ii) do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Devedora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (“*Contrato Farfetch*”); e (iii) do “*Built to Suit Agreement, and Other Covenants*” e “*Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements*”, celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Devedora e a Soho House, LLC (“*Contratos de Locação*”);
- “Direitos Sobejo”:** A totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis);
- “Documentos da Operação”:** Os documentos que integram a Emissão, quais sejam (i) a Escritura de Emissão de Debêntures (conforme abaixo definido); (ii) a Escritura de Emissão de CCI (conforme abaixo definido); (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) este Termo de Securitização e suas respectivas declarações; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) os boletins de subscrição, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;
- “Emissão”:** A 451ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;
- “Empreendimento Imobiliário” ou “Imóvel”:** Quando denominadas em conjunto, a unidade autônoma “Mall”, em construção, localizada no 1º e 2º subsolos dos Blocos A, B, C, D, E e L, pavimento térreo dos Blocos A, B, C, D, E e L, 1º e 2º pavimentos dos Blocos A, B, C, D (parte), E (parte) e L (“*Subcondomínio Mall*”) e a “Garagem nº 02”, em construção, localizada do 8º ao 1º subsolo dos

Blocos E e I e parte central, entre os Blocos E e G (“Subcondomínio Estacionamento”), ambas integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Cidade Matarazzo”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Empreendimento Cidade Matarazzo”);

“Encargos Moratórios”:

Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, sob a Forma Escritural*”, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante, por meio da qual a Emissora emitirá a CCI;

“Escritura de Emissão de Debêntures”:

A “*Escritura Particular da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada, da BM Varejo Empreendimentos S.A.*”, celebrada, nesta data, pela Devedora, pelo Garantidor e pela Emissora, na qualidade de debenturista;

“Escriturador”:

A ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra instituição financeira que venha substituí-lo nessa função, contratado pela Emissora para operacionalizar a escrituração, o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI;

“Eventos de Vencimento Antecipado”:

Quando denominados em conjunto, os Eventos de Vencimento Antecipado Automático e os Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático;

“Eventos de Vencimento Antecipado Automático”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Fiança”:

A fiança outorgada pelo Garantidor, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Fluxo Mínimo Mensal”:

Até o integral, fiel e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, o fluxo mínimo mensal decorrente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente transitado na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado, deduzido dos Direitos Creditórios Bradesco, em cada Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária), deverá ser equivalente a, no mínimo, determinado percentual do valor da amortização ordinária e da remuneração das Debêntures a ser pago pela Devedora no mês imediatamente anterior, conforme disposto na tabela disposta na Cláusula 6.2, alínea “bb” da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Liquidez”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Obras”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.2 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.8.1 deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva de Parcelas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Reserva de Parcelas, quando denominados em conjunto;

“Garantidor” ou “Fiador”:

FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO - MULTISTRATEGIA, inscrito no CNPJ/ME sob nº 27.368.734/0001-84;

“Imóvel Alienado Fiduciariamente”:

A fração ideal de 0,30782 do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, sendo a fração ideal de 0,234051 equivalente ao Subcondomínio Mall e a fração ideal de 0,073769 equivalente ao Subcondomínio Estacionamento, indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

“ <u>Integralizações Subsequentes</u> ”:	As demais parcelas do Valor Total da Emissão serão pagas em até 24 (vinte quatro) meses contados da data de início da Oferta, a serem creditadas na Conta do Patrimônio Separado, desde que atendidas as Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, conforme verificado a cada nova integralização;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Instrução CVM nº 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários;
“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	significa a expressão definida no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Significa a expressão definida no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;
“ <u>JUCESP</u> ”:	Junta Comercial do Estado de São Paulo;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	juros remuneratórios equivalentes a (i) desde a Data de Emissão até o Completion (inclusive), 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, (ii) após o Completion (exclusive) até a Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (exclusive), 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, (iii) a partir da Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (inclusive) e até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion, 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, em todo caso, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação

fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;

“Lei nº 10.931/04”:

Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei nº 13.874/19”:

Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada;

“Leis Anticorrupção”:

Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 8.8. (i), deste Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro;

“MDA”:

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária, administrado e operacionalizado pela B3;

“Montante Mínimo”:

O montante mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), após cuja colocação a Oferta poderá ser encerrada com a distribuição parcial dos CRI;

“MP 2.200-2”:

Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001;

“Novos Direitos Creditórios”:

A totalidade dos direitos creditórios futuros, principais e acessórios, decorrentes da exploração do Subcondomínio Mall e do Subcondomínio Estacionamento, incluindo todos e quaisquer novos contratos de locação relativos a qualquer área ou fração ideal do Empreendimento Imobiliário e os novos contratos de locação relativos às áreas atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato

“Ordem de Pagamentos”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 10.8. deste Termo de Securitização;

“Obrigações Garantidas”:

O fiel, integral e pontual cumprimento de todas as obrigações principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelo Garantidor relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos dos Documentos da Operação, o que inclui o pagamento do Valor Total da Emissão, observada a possibilidade de colocação parcial das Debêntures, assim como a Atualização Monetária, os Juros Remuneratórios, os eventuais Encargos Moratórios, penalidades moratórias, seguros, prêmios, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, e qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e recebimento, pela Emissora, dos valores a ela devidos nas condições constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

“Oferta”:

Os CRI serão objeto de oferta pública e distribuídos com esforços restritos, em conformidade com a Instrução CVM nº 476, estando, portanto, automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida Instrução;

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado, pela Conta Arrecadadora e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97: (i) constituem patrimônio destacado do patrimônio da Emissora; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo do CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados;

“Primeira Integralização”:

A primeira parcela a ser subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, correspondente à primeira parcela do Valor Total de Emissão, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 2.8.1 abaixo, a ser integralizada em até 02 (dois) Dias Úteis contados da data do atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

“Razão de Garantia”:

A partir da presente data e até a integral liquidação dos CRI, fica estabelecido que, anualmente, na Data de Verificação que ocorrer em março, a Securitizadora deverá verificar se a razão entre (i) o saldo devedor dos CRIs, subtraído de eventuais recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado e na Conta Arrecadadora a título de Fundo de Reserva, quando consideradas em conjunto; e (ii) o valor do Imóvel Alienado Fiduciariamente constante no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definido de acordo com laudo de avaliação dos Imóveis, a ser elaborado, anualmente, por umas das seguintes empresas de avaliação: Cushman, CBRE, JLL, Binswanger e Engobanc (“Avaliadores Autorizados”), corresponde a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento). A primeira Data de Verificação em que será calculada a Razão de Garantia será em março de 2023, sendo as demais no mesmo mês dos anos subsequentes;

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado, sobre a Conta Arrecadadora e sobre as Garantias, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;

“Relatório de Medição”:

Relatório elaborado pelo Agente de Medição, que deverá ser disponibilizado à Emissora até o dia 20 (vinte) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente caso não seja um Dia Útil (“Data de Verificação”), contendo, além de relatório detalhado acerca do avanço físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, a projeção de custos a serem incorridos pela Devedora para a execução do restante das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo que referida projeção deverá contemplar o reajuste pelo Índice Nacional de Custo de Construção do Mercado, publicado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“INCC-M”);

“Resgate Antecipado Total”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Sétima deste Termo;

“Resolução CVM nº 17/21”

Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário e revoga a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016.

“Resolução CVM nº 30/21”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;

“Securitizadora” ou “Emissora”:

OPEA SECURITIZADORA S.A., acima qualificada;

“Termo de Securitização” ou “Termo”:

Significa o presente termo de securitização referente à emissão dos CRI;

“Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI; e

“Valor Nominal Unitário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização.

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, subscritos pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, aos CRI da 451ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3.1 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.

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

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: Os pagamentos recebidos pela Emissora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Emissora 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 Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta Arrecadadora e a Conta do Patrimônio Separado:

- (a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (b) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados, bem como ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; e (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi adquirida pela Emissora por meio da subscrição das Debêntures, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então

vigentes.

2.6. A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural pela Emissora e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o cálculo e envio de informação à Devedora previamente às suas datas de vencimento quanto ao valor das parcelas decorrentes das Debêntures, bem como o saldo devedor atualizado das Debêntures, além do recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI na Conta do Patrimônio Separado, deles dando quitação. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 17/2021.

2.8. Valor Total da Emissão das Debêntures: O valor a ser integralizado pela subscrição da totalidade das Debêntures, observados os procedimentos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures é de R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

2.8.1. A liberação do Valor Total da Emissão das Debêntures será realizada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que do valor da Primeira Integralização, deverá ser:

- (i) retidos os valores referentes à constituição de fundo de liquidez, no montante equivalente a 6 (seis) parcelas mensais estimadas de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures ("Valor Inicial do Fundo de Liquidez"), sendo certo que, até a verificação do Completion, deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado valor equivalente a 1 (uma) parcela mensal estimada de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures ("Valor Mínimo do Fundo de Liquidez"), período durante o qual deverá ser utilizado pela Securitizadora para o pagamento das parcelas mensais de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures ("Fundo de Liquidez"). Caso, a qualquer momento, o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez seja descumprido, a recomposição deverá ocorrer de tal forma que seja atingido, novamente, o Valor Inicial do Fundo de Liquidez;
- (ii) retido o montante de R\$ 179.000,00 (cento e setenta e nove mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas") para a composição inicial do fundo de despesas, sendo certo que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado o montante de, no mínimo, R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), que poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas"); e
- (iii) retidos os valores referentes à constituição de fundo de reserva, no montante equivalente a 03 (três) parcelas mensais estimadas de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures ("Fundo de Reserva"), que deverá ser sempre equivalente a 3 (três) parcelas mensais de Amortização e Juros Remuneratórios das Debêntures, considerando para fins de cálculo o montante efetivamente integralizado ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta do Patrimônio Separado, até a integral

liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos CRI que estejam inadimplentes (“Fundo de Reserva”);

- (iv) descontadas as despesas com a remuneração do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- (v) descontado o valor de R\$ 1.975.036,06 (um milhão, novecentos e setenta e cinco mil e trinta e seis reais e seis centavos) para o pagamento das despesas iniciais (*flat*).

2.8.1.1 Caso o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e/ou o Valor Mínimo do Fundo de Despesas sejam, a qualquer tempo, descumpridos, ou ainda, caso, anteriormente à verificação do Completion, o Valor Mínimo do Fundo de Liquidez seja descumprido, deverão ser recompostos, prioritariamente, com os Créditos Cedidos Fiduciariamente, observada a Ordem de Pagamentos, ou, caso não haja recursos suficientes decorrentes dos Créditos Cedidos Fiduciariamente na Conta do Patrimônio Separado, com recursos decorrentes das Integralizações Subsequentes ou, em último caso, por aporte direto da Devedora, com recursos próprios, em até 05 (cinco) Dias Úteis após solicitação da Securitizadora, obrigatoriamente mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes, na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, Resgate Antecipado Total dos CRI.

2.8.2. As Partes convencionam que, dos recursos decorrentes de cada integralização subsequente das Debêntures serão retidos (i) as despesas com a remuneração do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição; (ii) o valor para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; (iii) o valor para recomposição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, considerando para fins de cálculo o montante efetivamente integralizado; e (iv) até a verificação, pela Securitizadora, do Completion, o valor para recomposição do Valor Inicial do Fundo de Liquidez em caso de descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez, considerando para fins de cálculo o montante efetivamente integralizado, sendo certo que o valor considerado necessário para a recomposição do Fundo de Liquidez será sempre equivalente ao valor necessário para o pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos CRI pelo semestre imediatamente subsequente; observado que, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos líquidos de cada integralização subsequente das Debêntures deverão permanecer retidos em um fundo de obras na Conta do Patrimônio Separado (“Fundo de Obras”). A liberação dos recursos retidos no Fundo de Obras ocorrerá nos termos da Cláusula 4.15 da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA RESTRITA

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

- (a) **Emissão:** 1^a;
- (b) **Série:** 451^a;
- (c) **Quantidade de CRI:** 342.000 (trezentas e quarenta e duas mil);
- (d) **Valor Global da Emissão:** R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais);

- (e) **Valor Nominal Unitário:** R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Data de Emissão:** 03 de março de 2022;
- (g) **Prazo de vencimento:** 6.689 (seis mil, seiscentos e oitenta e nove) dias, vencendo-se, portanto, em 25 de junho de 2040;
- (h) **Atualização Monetária:** IPCA/IBGE;
- (i) **Juros Remuneratórios:** juros remuneratórios equivalentes a (i) desde a Data de Emissão até o Completion (inclusive), 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, (ii) após o Completion (exclusive) até a Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (exclusive), 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, (iii) a partir da Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion, 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, em todo caso, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento, calculado conforme previsto neste Termo de Securitização;
- (j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária dos CRI previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** de acordo com a tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 24 de março de 2022;
- (l) **Regime Fiduciário:** Sim;
- (m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;
- (n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;
- (o) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários contam com a Fiança, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Fundo de Despesas, o Fundo de Liquidez, o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e o Fundo de Reserva de Parcelas;
- (p) **Coobrigação da Emissora:** não há;
- (q) **Carência:** não há;
- (r) **Encargos Moratórios:** Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora;

(s) **Forma:** nominativa e escritural;

(t) **Classificação dos CRI:** Conforme disposto no parágrafo sétimo do artigo 6º do Anexo I ao Código ANBIMA, em linha com as Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA, os CRI apresentam a classificação descrita a seguir. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações:

Categoria. Os CRI são da categoria “Corporativo”, tendo em vista a categoria do Empreendimento Imobiliário, em linha com o disposto no Artigo 4º, inciso I, alínea “b” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

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

Tipo de Segmento. O Empreendimento Imobiliário enquadra-se nos segmentos “Shopping e lojas” e “Outros”, conforme descrito no Artigo 4º, inciso III, alíneas “f” e “i” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

Tipo de Contrato Lastro. Os CRI são lastreados nas Debêntures, se enquadrando, portanto, na categoria “Cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida”, descrita no Artigo 4º, inciso IV, alínea “c” das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de CRI e CRA.

3.1.1. Aprovação societária da Emissora: A Emissão e a Oferta foram aprovadas nos termos do estatuto social da Securitizadora e da legislação aplicável, de forma genérica, com base na Reunião do Conselho de Administração da Emissora (“RCA”) realizada em 15 de abril de 2021, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 03 de maio de 2021 sob o nº 199.674/21-8.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados: (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação, dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3. Oferta dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, em regime de melhores esforços.

3.4. A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

3.4.1. A Oferta deverá ser registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 04, de 03 de junho de 2019”, com as alterações introduzidas pelas “Regras e Procedimentos Nº 07/21” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI objeto da Oferta serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. De acordo com os termos da Instrução CVM nº 476, o Coordenador Líder deverá manter lista de relação com a identificação dos Investidores Profissionais consultados, identificando aqueles que efetivamente subscreveram os CRI.

3.4.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados nos termos indicados abaixo, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando, no mínimo, que:

- a) está ciente de que a Oferta não foi registrada na CVM;
- b) está ciente de que o CRI ofertado está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- c) é Investidor Profissional, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21.

3.5. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública dos CRI deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.6. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou ao final do Prazo de Colocação, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.6.2 deste Termo de Securitização.

3.6.1. Distribuição Parcial: Nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e conforme faculdade prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e artigo 5ª-A da Instrução CVM 476, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que após a Data de Emissão dos CRI, haja colocação de, no mínimo, o Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta serão cancelados pela Emissora, devendo ser aditados os Documentos da Operação, conforme aplicável, para que sejam informadas com precisão as características da Emissão, sem a necessidade de convocação de assembleia geral de titulares de CRI.

3.6.2. Nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e em atendimento ao disposto no artigo 30 da Instrução CVM 400, a Emissora e o Agente Fiduciário declaram que o ato societário que delibera sobre a Oferta autoriza a possibilidade da distribuição parcial dos CRI.

3.6.3. Na hipótese de não ter sido distribuído integralmente o Montante Mínimo, os recursos integralizados deverão ser integralmente restituídos aos respectivos Titulares dos CRI.

3.6.4. Nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo

Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

3.6.5. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias corridos contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou, caso este meio esteja indisponível, por meio de protocolo em qualquer dos endereços da CVM na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

3.6.6. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.6.1 deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.7. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21 (“Investidores Qualificados”); e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

3.7.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400.

3.8. Declarações: Para fins de atender o disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem como Anexo III, Anexo IV, Anexo V e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora, pelo Coordenador Líder, pelo Agente Fiduciário e pela Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de Boletim de Subscrição pelo(s) Investidor(es) Profissional(is).

4.1.1 Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, conforme estabelecido no Boletim de Subscrição. O preço de integralização será equivalente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira data de integralização, e, após a primeira data de integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido do Juros Remuneratórios, *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização dos CRI até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período, observado que será admitido ágio ou deságio no momento da integralização dos CRI, sendo certo que sobre todos os CRI que sejam objeto de integralização deve incidir ágio ou deságio, conforme o caso, de modo idêntico (“Preço de Integralização”).

4.1.2. Os CRI serão subscritos e integralizados pelos investidores em até 04 (quatro) Dias Úteis contados de cada correspondência lhe encaminhada pela Securitizadora, informando o cumprimento das Condições Precedentes Primeira Integralização e/ou das Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, conforme o caso, a correspondente quantidade de CRI e valor a serem subscritos e integralizados, de acordo com os termos do(s) “*Compromisso de Subscrição, Integralização e Outras Avenças*”, a ser(em) firmado(s) entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e os subscritores dos CRI.

4.2. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, serão admitidos extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DOS CRI

5.1. Destinação dos recursos: Os recursos líquidos oriundos dos CRI serão destinados para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário (“Despesas Futuras”), conforme Cronograma Indicativo constante do Anexo IX a este Termo (“Destinação dos Recursos”).

5.2. Para fins da verificação da utilização dos recursos líquidos destinados pela Devedora às Despesas Futuras, nos termos da Cláusula 5.1 acima, deverá ser encaminhado, semestralmente, no dia 30 dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo a primeira comprovação no mês de 30 de julho de 2022, referente ao primeiro semestre de 2022, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório de destinação de recursos, na forma do Anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatórios de Destinação de Recursos”), conforme Cronograma Indicativo, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento Imobiliário, acompanhado de cópia do cronograma físico e financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, para fins de caracterização dos recursos oriundos da emissão das Debêntures (“Cronograma Físico Financeiro”) e cópia dos relatórios de medição de obras do Empreendimento Imobiliário (“Documentos Comprobatórios”). Adicionalmente, a Devedora se obrigou a apresentar quaisquer documentos adicionais que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora para esclarecimentos e/ou comprovação da Destinação dos Recursos prevista na cláusula 5.1 acima, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer autoridade, incluindo, mas não se limitando a cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato “XML” de autenticação das notas fiscais), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, o qual será de conhecimento da Devedora por meio de comunicação enviada pelo Agente Fiduciário ou pela Securitizadora, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, autorreguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

5.2.1 O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário aditar este Termo de Securitização e (ii) não implica qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e dos CRI. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

5.3. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário 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 da Destinação dos Recursos oriundos da emissão das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI. O valor da indenização prevista nesta cláusula está limitado, em qualquer circunstância ao Valor Total da Emissão, efetivamente integralizado, acrescido (i) da Atualização Monetária; (ii) da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até o efetivo pagamento; e (iii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável.

5.4. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a Destinação dos Recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada em sua totalidade. 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.

5.5. O descumprimento das obrigações dispostas na presente Cláusula resultará no vencimento antecipado das Debêntures, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.6. O Agente Fiduciário deverá tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida, observadas eventuais demandas mencionadas na Cláusula 5.4 acima.

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

CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DOS JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

6.1 Forma de Pagamento dos CRI: A amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos, na Conta do Patrimônio Separado, nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

6.2 Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima data de Data de Aniversário (exclusive), pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), calculado de forma *pro rata temporis* por dias úteis (base 252), sendo que o produto da Atualização Monetária dos CRI será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), seguindo a seguinte fórmula ("Atualização Monetária"):

$$SDa = SDb \times C$$

Onde:

SDa = saldo devedor atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDb = saldo devedor, na data da primeira integralização dos CRI, ou saldo devedor após incorporação dos juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde:

NI_k = Valor do número-índice do IPCA referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Aniversário em questão. Exemplificativamente, para a primeira Data de Aniversário, no dia 24 de março de 2022, será utilizado o número índice referente ao mês de janeiro de 2022, divulgado em fevereiro de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”.

dup = Número de Dias Úteis existente entre (a) a primeira Data de Integralização ou a última Data de Aniversário (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive), sendo “dup” um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive); Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 24 de março de 2022, será considerado “dut” = 18 (dezoito) dias úteis.

Para efeito das definições indicadas acima, considera-se como “Data de Aniversário” toda a Data de Pagamento, conforme descrito no Anexo II.

6.2.1 Na hipótese de não divulgação do NI_k, até a Data de Pagamento, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, por parte da Emissora.

6.2.3 Caso o IPCA, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo da Emissão ou tenha a sua

aplicação proibida por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para a sua apuração e/ou divulgação, o Valor Nominal Unitário passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC, ou, na ausência deste, pelo INPC. Caso não haja a divulgação de índice substituto, dentro do prazo acima, e, ainda, também não estejam sendo divulgados o IPC e o INPC, deverá ser convocada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) contados do fim do prazo de 10 (dez) dias retromencionado, Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observados os procedimentos previstos no Termo de Securitização, para deliberar sobre a ratificação de índice substituto ao IPCA previamente eleito de comum acordo entre a Emissora e a Securitizadora.

6.2.4 Tanto o IPCA, como o novo índice citado na Cláusula 5.2.3 acima, e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

6.2.5 Caso não haja acordo sobre o novo índice ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação, a Emissora deverá promover o Resgate Antecipado Total dos CRI, com o seu consequente cancelamento dos CRI, e a Devedora deverá resgatar a integralidade das Debêntures, no prazo de 30 (trinta) dias após a data em que se verificar a impossibilidade de um acordo ou na data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na data de vencimento final dos CRI e das Debêntures, conforme o caso, o que ocorrer primeiro.

6.2.6 Caso o IPCA volte a ser publicado ou o índice substituto legalmente estabelecido, o IPC e/ou o INPC sejam divulgados anteriormente à data para a qual a primeira instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI foi convocada, considerar-se-á que referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI perdeu o seu objeto, dispensando-se a sua realização, de modo que o índice em questão voltará a ser o índice de atualização monetária dos CRI ou o novo índice aqui citado, conforme o caso, a ser utilizada para cálculo nesta situação será o último disponível

6.2.7 A aplicação do IPCA/IBGE ou de qualquer Índice Substituto, quando for o caso, ocorrerá na menor periodicidade permitida por lei, prescindindo eventual modificação da periodicidade de aplicação da correção monetária de aditamento do presente Termo ou qualquer outra formalidade.

6.3 Juros Remuneratórios CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, dos CRI incidirão juros remuneratórios equivalentes às taxas indicadas na tabela abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sob o regime de capitalização composta, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até data do efetivo pagamento (“Juros Remuneratórios” ou “Remuneração”). Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a fórmula descrita abaixo da tabela.

Período	Juros Remuneratórios
Desde a Data de Emissão até o Completion (inclusive):	9,00% (nove inteiros por cento) ao ano
Após o Completion (exclusive) até a Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (exclusive):	8,00% (oito inteiros por cento) ao ano

A partir da Data de Pagamento de 24 de março de 2027 (inclusive) e até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion:

7,00% (sete inteiros por cento) ao ano

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário da remuneração devida em cada data de pagamento dos Juros Remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Fator de Juros - fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

taxa = indicada na Cláusula 6.3 acima;

DP = Número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento da Remuneração, para os demais Períodos de Capitalização, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

Para os fins deste Termo de Securitização, o termo “Período de Capitalização” significa o intervalo de tempo que se inicia (i) na primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, inclusive ou, (ii) na Data de Pagamento imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento imediatamente subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

6.4. Amortização Ordinária. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado mensalmente, conforme previsto no Anexo II deste Termo, a ser calculado nos termos da fórmula abaixo:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

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

VNa = conforme definido acima; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme os percentuais informados nos termos estabelecidos no Anexo I abaixo desta Escritura de Emissão de Debêntures

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

6.6. Datas de Pagamento: As datas de pagamento de Juros Remuneratórios e da amortização ordinária dos CRI encontram-se descritas no Anexo II deste Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

7.1 Amortização Extraordinária Compulsória. A Emissora deverá promover a Amortização Extraordinária Compulsória parcial dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, nas seguintes situações ("Amortização Extraordinária Compulsória"):

- (i) caso a Securitizadora verifique, a qualquer tempo, o descumprimento da Razão de Garantia, hipótese na qual os recursos arrecadados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, decorrentes dos Direitos Creditórios Bradesco deverão ser utilizados para amortização extraordinária das Debêntures em montante necessário para a recomposição da Razão de Garantia, o que implicará a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI; e/ou
- (ii) caso, a partir de 20 de setembro de 2024 (inclusive), a Devedora opte por realizar a amortização antecipada facultativa das Debêntures, nos termos dispostos na Cláusula 4.22 da Escritura de Emissão de Debêntures, o que poderá ocorrer mediante pagamento de prêmio *flat* de 3,00% (três por cento), aplicado, exclusivamente, sobre o saldo devedor dos CRI à época, acrescido dos Encargos Moratórios, se aplicável, e desde que observado o abaixo disposto.

Observadas as disposições previstas na Escritura de Emissão das Debêntures, a Amortização Extraordinária Compulsória prevista no inciso (ii) acima poderá ser realizada mediante aporte direto de recursos pela Devedora na Conta do Patrimônio Separado ou mediante direcionamento dos recursos arrecadados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, observado que, na hipótese de utilização dos Direitos Creditórios Bradesco (individualmente ou em conjunto com os demais Créditos Cedidos Fiduciariamente), não incidirá sobre a parcela objeto da Amortização Extraordinária Compulsória paga exclusivamente com os Direitos Creditórios Bradesco, o prêmio *flat* de 3,00% (três por cento).

7.2 Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI diante do (i) caso em que, a partir de 20 de setembro de 2022 (inclusive), a Devedora opte por realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures, nos termos descritos na Cláusula 4.20 da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) da indisponibilidade do IPCA/IBGE nos termos da Cláusula 6.2 acima; (iii) resgate

total compulsório das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.21 da Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou (iv) da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, ou, sujeito à prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, diante da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, sendo certo que, neste último caso, o resgate antecipado total dos CRI deverá ser realizado, inclusive, nas hipóteses em que não for obtido quórum de instalação e/ou de deliberação suficiente na segunda convocação de referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Resgate Antecipado Total”).

7.2.1 Na hipótese de Resgate Antecipado Total dos CRI descrito no item (i) acima, o saldo devedor a ser pago, calculado nos termos da Cláusula Sexta acima, deverá ser acrescido de prêmio, no percentual estabelecido na tabela abaixo, aplicado, exclusivamente, sobre o saldo devedor dos CRI à época, além dos Encargos Moratórios, caso aplicável, com exceção da hipótese em que o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ocorrer, parcial ou totalmente, mediante o direcionamento de Direitos Creditórios Bradesco. Nesse caso, não incidirá sobre a parcela objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total paga exclusivamente com os Direitos Creditórios Bradesco, o prêmio em questão.

Data	Percentual do Prêmio
A partir de 20 de setembro de 2022 (inclusive), até 20 de setembro de 2024 (exclusive)	5%
A partir de 20 de setembro de 2024 (inclusive), até a Data de Vencimento (exclusive)	3%

7.3. Comunicação: A Emissora deverá comunicar, ao Agente Fiduciário, aos titulares dos CRI e à B3, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis de antecedência da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI descritos nas Cláusulas 7.1 e 7.2 acima.

7.4. Em caso de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários como lastro da Emissão.

7.5. Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

7.6. Fica expressamente estabelecido que, para liquidar antecipadamente o CRI, deverá a Devedora, necessariamente, efetuar o pagamento integral das eventuais importâncias que se encontrem em atraso, compreendendo principal e encargos, inclusive moratórios.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis da ocorrência de tais fatos.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, até o 15º (décimo quinto) de cada mês, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN e enviado ao Agente Fiduciário no mesmo prazo.

8.3. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.4. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

8.4.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos da Lei 9.514, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (vii) manter contratados, durante a vigência deste Termo de Securitização, habilitados prestadores de serviço habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, sendo certo que a substituição do Agente Fiduciário deverá observar os procedimentos elencados na cláusula 11.6 e Resolução CVM nº 17/21; (viii) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (ix) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado; (x) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI; (xi) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; (xii) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI, tendo, adicionalmente, a obrigação de informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário no mesmo prazo, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM; (xiii) fornecer ao Agente Fiduciário, dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independente; (xiv) nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das

informações disponibilizadas aos titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.5. Relatório Anual: A Emissora obriga-se, desde já, a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, incluindo, mas não se limitando, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como suas demonstrações devidamente auditadas, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

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

8.7. Sem prejuízo das obrigações acima, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 476, a Emissora obriga-se ainda a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (c) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período;
- (d) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (e) observar as disposições da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente de notas promissórias de longo prazo e pelo agente fiduciário na mesma data

do seu recebimento, observado ainda o disposto no item (b) desta cláusula; e

- (i) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, assembleia de titulares de debêntures, notas promissórias comerciais, certificados de recebíveis imobiliários ou do agronegócio, que tenham sido objeto de oferta pública com esforços restritos nos termos desta Instrução.

8.8. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (f) os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (g) foram contratados escritórios especializados para avaliar os Créditos Imobiliários representados pela CCI, e, em conformidade com a opinião legal da operação, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (h) concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;
- (i) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, da *OECD Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions* e do *UK Bribery Act (UKBA)* (“Leis Anticorrupção”), na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e (c) abstém-se de praticar atos de

corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;

- (j) cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a legislação socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (k) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas na Escritura de Emissão de Debêntures;
- (l) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Securitizadora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (m) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (n) 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;
- (o) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (p) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (q) contratou laudo de avaliação e perícia técnica sobre o Empreendimento Imobiliário em garantia vinculado à Oferta, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (r) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (s) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;

- (t) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Titulares de CRI;
- (u) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (v) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (w) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

8.8.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

9.1 Em garantia das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias em favor da Securitizadora:

- (a) Fiança: a garantia fidejussória na modalidade de fiança outorgada pelo Garantidor, no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (b) Cessão Fiduciária: a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a cessão e a promessa de cessão fiduciária, conforme o caso, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
- (c) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Devedora constituirá, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária do Imóvel Alienado Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
- (d) Fundo de Reserva: Os recursos do Fundo de Reserva permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI;
- (e) Fundo de Obras: Os recursos do Fundo de Obras permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI;
- (f) Fundo de Liquidez: Os recursos do Fundo de Liquidez permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI;
- (g) Fundo de Despesas: Os recursos do Fundo de Despesas permanecerão depositados na Conta do Patrimônio Separado e estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI; e
- (h) Fundo de Reserva da Parcelas: Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, quando a Devedora realizar a amortização antecipada facultativa das Debêntures mediante o direcionamento

de Direitos Creditórios Bradesco, a Securitizadora deverá proceder a determinada verificação para constatar se a totalidade dos Direitos Creditórios Bradesco depositados na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado podem ser destinadas livremente para tanto, ou se é necessária a retenção de determinada parcela dos Direitos Creditórios Bradesco na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente às parcelas de amortização e juros remuneratórios devidas no âmbito desta Emissão pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes. Caso a Securitizadora constate que é necessária a retenção em questão, os recursos retidos constituirão um fundo de reserva de parcelas na Conta do Patrimônio Separado e deverão ser utilizados pela Securitizadora, mensalmente, para pagamento da parcela de amortização e de Juros Remuneratórios das Debêntures devida à época ("Fundo de Reserva de Parcelas").

Em linha com a previsão acima, 1/12 (um doze avos) do montante retido no Fundo de Reserva de Parcelas será direcionado mensalmente ao pagamento em questão, de acordo com a Ordem de Pagamentos prevista abaixo, sendo certo que eventual nova retenção de recursos dos Direitos Creditórios Bradesco para composição do Fundo de Reserva de Parcelas ocorrerá, exclusivamente, na hipótese de, mais uma vez, a Securitizadora concluir como indispensável determinado montante decorrente dos Direitos Creditórios Bradesco à adimplência das parcelas de amortização e juros remuneratórios devidas no âmbito desta Emissão pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes à Data de Verificação em questão, nos termos descritos na Cláusula 4.22.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.2 Disposições Gerais às Garantias. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Devedora e/ou o Garantidor se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

10.2. Conta do Patrimônio Separado: A arrecadação dos Créditos Imobiliários ocorrerá diretamente na Conta Arrecadadora e na Conta do Patrimônio Separado, conforme o caso, para fins de pagamento dos CRI e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se

prestando à constituição de Garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

10.4. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Arrecadadora e/ou na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

10.4.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário ou à Securitizadora convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula Décima Segunda abaixo.

10.5. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.5.1 A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o dia 30 de junho de cada ano, data em que ocorre o término do exercício social do Patrimônio Separado.

10.6. Declarações da Emissora: Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) com relação à CCI, a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Emissora, da seguinte forma: à Emissora caberá: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Arrecadadora e pela Conta do Patrimônio Separado; e (iii) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias.

10.7. Tributos: Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora descrita na Cláusula 2.4, item (c) deste Termo de Securitização serão suportados pela Devedora, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

10.7.1. A Taxa de Administração será devida pela Devedora, com recursos do Patrimônio Separado, e paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente, até o resgate total dos CRI.

10.7.2. Sobre os valores em atraso devidos pela Devedora à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

10.8. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os recursos decorrentes do pagamento das Debêntures recebidos na recebidos na Conta do Patrimônio Separado deverão obedecer à ordem de pagamentos abaixo, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Pagamentos”):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado;
- (b) Quaisquer despesas da Operação de Securitização em aberto;
- (c) Encargos moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRIs, se houver;
- (d) Remuneração e amortização em atraso das Debêntures, se houver;
- (e) Recomposição do Fundo de Despesas, se necessário;
- (f) Até a verificação, pela Securitizadora, do Completion, o valor para recomposição do Valor Inicial do Fundo de Liquidez em caso de descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez;
- (g) Recomposição do Fundo de Reserva, se necessário;
- (h) Pagamento dos Juros Remuneratórios das Debêntures;
- (i) Pagamento da Amortização Programada das Debêntures;
- (j) Em até 2 (dois) Dias Úteis após a Data de Pagamento dos CRI, desde que não tenha sido apurado o inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias no âmbito da Emissão, devolução à Devedora de recursos em montante necessário para fazer frente às despesas operacionais do Subcondomínio Mall, assim entendidas como aquelas necessárias ao pagamento dos tributos incidentes sobre a atividade e ao pagamento dos funcionários do Subcondomínio Mall, limitado a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) anuais;
- (k) Em seguida, desde que não tenha sido apurado o inadimplemento de quaisquer obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da Data de Conclusão de Obras, do Fluxo Mínimo Mensal e da Razão de Garantia no prazo estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado serão direcionados à Conta de Livre Movimentação; ou
- (l) Por outro lado, caso tenha sido apurado qualquer inadimplemento de obrigações pecuniárias e/ou não pecuniárias no âmbito da Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao descumprimento da Data de Conclusão de Obras, do Fluxo Mínimo Mensal e da Razão de Garantia no prazo estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, os recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado permanecerão retidos até que seja deliberado o vencimento ou o não vencimento antecipado das Debêntures em sede de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, até a data em que a Assembleia Geral deveria ter sido realizada, mas não o foi, em razão de ausência de quórum de instalação e/ou de deliberação para tanto.

10.10 Prejuízos ao Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ao Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.11 Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado: Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos a Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

(a) 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;

(b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VII deste Termo de Securitização;

(d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;

(e) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VIII;

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

(g) 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;

(h) 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 contrato 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;

(i) 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;

(j) 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;

(k) cumpre a legislação ambiental e trabalhista 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;

(l) 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;

(m) cumpre e adota todas as medidas para que seus conselheiros, 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 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 Emissora; (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;

(n) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;

(o) assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;

(p) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou a Devedora e/ou o Garantidor que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(q) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização; e

(r) verificará a regularidade da constituição das Garantias e dos Créditos Imobiliários, tendo em vista

que na data de assinatura deste Termo de Securitização, as Garantias e os atos societários de aprovação das garantias e da emissão, não se encontram constituídas, uma vez que deverão ser registradas nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e Juntas Comerciais, nos prazos previstos nos documentos da oferta. Adicionalmente, (i) com base no valor convencionados pelas partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, e (ii) os Créditos Cedidos Fiduciariamente poderão ser suficientes, observada a Razão Mínima de Garantia mensal, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.

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

- (a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (c) verificar a regularidade da constituição das Garantias da Operação, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (e) intimar a Emissora e a Devedora sempre que a análise seja possível através dos documentos encaminhados pela Emissora, a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;
- (g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula décima segunda abaixo;
- (h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 10 deste Termo de Securitização;
- (i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- (j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) informar os Titulares dos CRI, a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante informações divulgadas por ela sobre o assunto, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;
- (r) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, na forma do art. 10 da Resolução CVM nº 17/21, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21;
- (v) verificar, ao longo do prazo dos CRI, semestralmente, o efetivo direcionamento dos recursos dos Créditos Imobiliários oriundos da emissão das Debêntures para o Empreendimento Imobiliário, devendo o Agente Fiduciário envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da referida destinação de recursos; e
- (w) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, sendo certo que custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão.

11.3.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições nos âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implantação dos CRI, parcela única de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), a ser paga até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira Data de Integralização, ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (ii) à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas semestrais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) cada, para o acompanhamento padrão dos serviços de Agente Fiduciário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a primeira data de integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias contados da assinatura do presente Termo, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas no mesmo dia dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IGPM, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, inclusive a remuneração; (iii) pela verificação da destinação dos recursos, será devida parcela de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), a cada semestre a partir da primeira verificação, sendo a primeira parcela devida em julho de 2022, até a utilização total dos recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures na forma da Cláusula 3.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a operação seja desmontada, as 2 primeiras parcelas do item (ii) acima serão devidos à título de “*abort fee*”. 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 dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, assembleias gerais presenciais ou virtuais, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 por hora-homem de trabalho dedicado, incluindo, mas não se limitando, a comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, execução das garantias (se houver), participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados à alteração das garantias (se houver), prazos e fluxos de pagamento e Remuneração, condições relacionadas às recompras compulsória e/ou facultativa dos CRI, integral ou parcial, vencimento antecipado e/ou evento de inadimplemento, resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado, conforme o caso, e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI e de assembleias gerais presenciais ou virtuais, aditamentos aos Documentos da Operação, dentre outros. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

11.7. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF de responsabilidade da fonte pagadora, bem como quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

11.9. Adicionalmente, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado, a Devedora 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 investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora ou pela Emissora, os investidores deverão previamente aprovar e 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; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora 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 CVM nº 1/2021 SRE.

11.10. O ressarcimento a que se refere à Cláusula acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.11. O Agente Fiduciário poderá, em caso de insuficiência do Patrimônio Separado ou de inadimplência da Devedora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Devedora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, 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 Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Devedora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

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

11.14. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

11.15. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial ou qualquer outro caso de vacância, no prazo de 30 (trinta) dias, mediante deliberação, pelos Titulares de CRI, no âmbito de uma Assembleia Geral de Titulares de CRI convocada para este fim, sendo eleito novo agente fiduciário caso os Titulares de CRI optem por prosseguir com a referida substituição. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

11.16. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei 9.514/97 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 9 deste Termo de Securitização.

11.17. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos das Cláusula 11.6 e/ou 11.7 deste Termo de Securitização assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.18. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.19. Substituto Provisório: A CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

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

11.21. Atuação Vinculada: A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

11.22. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário, não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.23. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI, a Devedora e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado desde que sob sua gestão.

11.24. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações pecuniárias assumidas nesta Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 12.3 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 10, inciso V da Lei nº 9.514/97.

12.2. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá

deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.2.1. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

12.2.2. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Direitos Creditórios, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

12.2.3. Na hipótese da Cláusula acima, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora (i) administrar os Créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Direitos Creditórios, bem como de suas garantias, caso aplicável, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Direitos Creditórios e garantias eventualmente não realizadas aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

12.2.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI de que trata a Cláusula acima será instalada (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em (i) primeira convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria dos CRI em Circulação presentes em mencionada Assembleia de Titulares de CRI. A não realização da referida Assembleia de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo estabelecido acima será interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado.

12.2.5. Caso a Assembleia de Titulares de CRI não seja instalada em primeira e segunda convocação por não cumprimento do quórum previsto acima, ou, ainda que seja instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, ambos os casos implicando a indefinição da forma de pagamento das Despesas pelos Titulares dos CRI e/ou pela liquidação do Patrimônio Separado, a Securitizadora e o Agente Fiduciário estarão liberados de praticar todos e quaisquer atos referentes ao Patrimônio Separado, a seu exclusivo critério, sem que lhes sejam imputadas responsabilidades ou penalidades de qualquer natureza, e a liquidação do Patrimônio Separado será automaticamente decretada.

12.3. Eventos que Ensejam a Assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da Administração do Patrimônio Separado:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (b) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência da Emissora;

- (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (d) desvio de finalidade do Patrimônio Separado;
- (e) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanada em 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; ou
- (f) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, respeitando o prazo de cura previstos pelos Créditos Imobiliários que dão suporte a essa Emissão, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer na data do inadimplemento ou na data de verificação da mora, caso os Titulares do CRI decidam nesse sentido.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL

13.1 Assembleia Geral de Titulares de CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Instrução 625, de 14 de maio de 2020 (“ICVM 625”), a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pela (i) Emissora, (ii) Agente Fiduciário, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 11 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI mediante edital publicado 3 (três) vezes em jornal em que a Emissora publica seus atos societários, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI ou em quaisquer outros Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora, sendo certo que, caso não logre êxito na obtenção do quórum necessário para instalação e/ou deliberação na primeira convocação, a Emissora deverá publicar novamente, por 3 (três) vezes, no referido jornal, para que seja realizada a segunda convocação, nos termos da cláusula 13.4 abaixo.

13.3.1. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na ICVM 625 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma

resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Securitizadora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.4. Prazo para Realização: A Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 12.2 acima deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 20 (vinte) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação, nos termos da Lei nº 9.514/97. Em todos os demais casos, a Assembleia de Titulares dos CRI deverá ser realizada com no mínimo 15 (quinze) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira ou, caso a referida primeira convocação não logre êxito, no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias a contar da primeira das 3 (três) novas publicações do edital relativo à segunda convocação.

13.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverão se manifestar conforme lhes for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares de CRI ou deliberação pelos Titulares de CRI, em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão permanecer silentes quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.6. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

13.7. Legislação Aplicável: As Assembleia Geral de Titulares de CRI devem ser convocadas e realizadas de acordo com as regras previstas em lei, em norma específica e de acordo com o estipulado neste Termo de securitização. Verificada a inexistência de regra a respeito do assunto, devem ser aplicadas na convocação e na realização da assembleia referida no caput as normas referentes à convocação e à realização da assembleia de debenturistas e, ainda de forma subsidiária, o disposto na Lei nº 6.404/76, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.8. Instalação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

13.9. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

13.10. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na ICVM 625, se aplicável.

13.11. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas

Assembleias Gerais de Titulares de CRI, observadas as disposições pertinentes à presença nos termos da ICVM 625, se aplicável.

13.12. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais 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 dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

13.13. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; ou (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

13.14. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por, pelo menos, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral de Titulares de CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

13.15. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário Atualizado; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado; (vi) aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vii) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias, conforme cabível; (viii) aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; (ix) qualquer alteração às previsões referentes à Amortização Extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos CRI em Circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

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

13.17. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; (ii) das alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos dos 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 da Emissora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

13.18. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 4.300,00 (quatro mil e trezentos reais) ao mês atualizado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI (“Taxa de Administração”).

14.1.1. A remuneração definida no item 14.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

14.1.2. Os valores referidos no item 14.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

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

previamente por ela;

- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (h) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (i) as despesas pela prestação de serviços do Agente de Monitoramento;
- (j) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- (k) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não sejam pagas por esta.

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 14.1. e 14.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos, sendo certo que tais despesas deverão ser reembolsadas pela Devedora.

14.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 14.1., 14.2. e 14.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1. acima;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

14.4.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para

cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detida pelos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

14.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 14.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

14.5. Custos Extraordinários: No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.6 Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Devedora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da verificação pela Securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

15.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 (cento e

oitenta) dias: alíquota de 22,50%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20,00%; (c) de 361 a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,50% e (d) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15,00%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15,00% e adicional de 10,00%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9,00%.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15,00% e adicional de 10,00%; pela CSLL, à alíquota de 20,00% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, ou no caso de cooperativas de crédito, à alíquota de 17,00%, e à alíquota de 15,00% a partir de 1º de janeiro de 2019, de acordo com o artigo 3º da Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988, e das alterações trazidas pela Lei nº 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei nº 9.532/97). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades definidas em lei, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4,00%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da 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.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de

1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

15.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15,00%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20,00% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

15.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE

16.1 Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, sendo certo que, todas as despesas com as referidas publicações,

serão arcadas pelo Patrimônio Separado.

16.2 As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo VI a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com/juridico@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário

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

Rua Joaquim Floriano, 1052, 13ª andar, sala 132 (parte)

CEP 04534-004 - São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

18.2. Consideração das Comunicações: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário caso tenham seus endereços alterados.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros. Isso porque o investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados

independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

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

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

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

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária

e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

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

(f) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliário, por meio da emissão de CRAs e CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRAs e CRIs.

(h) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(i) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a sua capacidade de geração de resultado.

(j) Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da

demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

(k) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como agente escriturador, banco liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares dos CRI pelos Titulares dos CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(l) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela CCI, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão das Debêntures pela Devedora, e vinculada aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

(m) Outros Riscos Relacionados à Emissora: Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.cvm.gov.br) e no website de relações com investidores da Emissora.

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

(o) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

(p) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

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

(r) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

(s) Risco em Função da Dispensa de Registro da Oferta: A Oferta dos CRI, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, de forma que as informações prestadas pela Devedora, pelo Garantidor, pela Emissora e pelo Coordenador Líder e o Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

(t) Risco de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária Compulsória ou Resgate Antecipado Total. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

(u) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

(v) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

(w) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRI, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

(x) O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI: A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora em cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação, inclusive obrigações de pagamento ou resolução da cessão dos Créditos Imobiliários. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

(z) Limitação do Escopo da Due Diligence. A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de novembro de 2021 e fevereiro de 2022, na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Devedora, do Garantidor, do Empreendimento Imobiliário e os antecessores do imóvel sobre o qual será erigido nos últimos 15 (quinze) anos

No âmbito da diligência jurídica realizada, não foram identificados pelo assessor jurídico fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no relatório de auditoria ("Relatório de Auditoria"), que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão.

A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com o relatório de auditoria presente na opinião legal elaborada pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

(aa) A integralização dos CRI depende da implementação das Condições Precedentes, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, que podem não se verificar: A integralização dos CRI depende da verificação e implemento das Condições Precedentes estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das Condições Precedentes dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

(bb) A integralização dos CRI não ocorrerá em uma única data, de modo que, caso as integralizações subsequentes não venham a se concretizar, a Devedora pode não captar recursos suficientes para o

desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo: A integralização dos CRI ocorrerá de modo parcelado, sendo certo que as Integralizações Subsequentes dependem da verificação das Condições Precedentes Integralizações Subsequentes, assim como da captação de novos Investidores Profissionais. Caso qualquer desses fatores não seja cumprido e, por conseguinte, não ocorram, parcial ou integralmente, as Integralizações Subsequentes, a Devedora pode não captar recursos suficientes para o desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo, o que implicaria impacto negativo sobre o potencial de exploração econômica que se espera extrair deles e, consequentemente, sobre o fluxo de Créditos Cedidos Fiduciariamente.

(cc) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Devedora e o resultado de suas operações; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Devedora e do Empreendimento Imobiliário.

Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (*“International Health Regulation da World Health Organization”*).

(dd) Risco relacionado à guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente: No curso da Emissão, caberá à Devedora a guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, de modo que, caso ocorra qualquer deterioração de mencionados documentos comprobatórios, pode haver impacto negativo sobre a arrecadação e, sobretudo, possibilidade de cobrança judicial e/ou extrajudicial, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e, por conseguinte, sobre a segurança adicional representada pela Cessão Fiduciária.

(ee) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente, de forma positiva ou

negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

(ff) Risco relacionado à ausência de registro das Garantias: Na presente data, as garantias outorgadas nos termos dos Documentos da Operação não se encontram devidamente formalizadas, na medida em que os referidos contratos não foram registrados no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da cessão e das referidas garantias.

(gg) Risco relacionado à ausência de registro da Escritura de Emissão de Debêntures: Na presente data, a Fiança outorgada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures não se encontra devidamente formalizada, na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures não foi registrada no cartórios competentes. Os prazos para obtenção dos referidos registros encontram-se especificados nos respectivos instrumentos, desta forma, existe o risco de atrasos dado à burocracia e exigências cartorárias ou, eventualmente, de impossibilidade da devida formalização da Fiança.

(hh) Riscos de Atraso na Construção. Os Empreendimentos Alvo ainda estão em fase de construção e não receberam os respectivos "habite-se" ou documento equivalente por parte das autoridades competentes. Eventuais falhas e atrasos no cumprimento de prazos de construção e de entrega das obras poderão prejudicar a reputação da Devedora, sujeitá-la a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuir a rentabilidade dos Empreendimentos Alvo, posto que, na medida em que poderia ensejar a rescisão dos contratos que originam os Direitos Creditórios Locação, implicaria impacto negativo sobre o potencial de exploração econômica que se espera extrair deles e, consequentemente, sobre o fluxo de Créditos Cédidos Fiduciariamente. Ademais, poderá haver custos excedentes para a construção ou, ainda, condições adversas à construção, que poderão aumentar os custos de incorporação do referido empreendimento. A ocorrência dos eventos aqui descritos pode impactar a solvência da Devedora e a Cessão Fiduciária.

(ii) Risco de queda de receita da Devedora devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Empreendimentos Alvo e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Empreendimentos Alvo da Devedora: Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos Empreendimentos Alvo. Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade da Devedora aumentar o preço das suas locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os Empreendimentos Alvo da Devedora não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados, o que pode implicar a inadimplência pecuniária das obrigações da Devedora no âmbito da emissão das Debêntures.

(jj) Risco relacionado às condições comerciais dos contratos que originam os Direitos Creditórios Locação: O fluxo de Direitos Creditórios Locação está vinculado a diversas condições comerciais estipuladas em cada um dos Contratos de Locação, que devem ser observadas pela Devedora. Caso a Devedora deixe de cumpri-las, pode haver a interrupção do fluxo originalmente previsto nos Contratos de Locação, o que implicaria impacto negativo sobre a eficácia e o regular funcionamento da Cessão Fiduciária, frustrando a expectativa de segurança adicional que a mesma deveria representar.

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

CLAUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

20.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil.

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Securitização, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Securitização poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caiba mais recursos.

20.8. Assinatura Digital. A assinatura deste Termo de Securitização poderá ocorrer sob a forma eletrônica, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-BRASIL, conforme disposto na Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Contrato tem natureza de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento.

20.8.1. Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1. Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO E LEI APLICÁVEL

22.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

22.3. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

O presente Termo de Securitização é firmado em formato digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., celebrado em 25 de fevereiro de 2022)

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
CPF: 052.718.227-37

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS:

Nome: Igor Ferreira Brito Rego
CPF: 813.627.575-00

Nome: Giovanni Brandão Pomelli
CPF: 384.498.378-39

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE FEVEREIRO DE 2022

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO:			
São Paulo, 03 de março de 2022							
SÉRIE	001	NÚMERO	001	TIPO DE CCI			INTEGRAL
1. EMISSOR							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052							
COMPLEMENTO	13º andar, sala 132 (parte)	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BM VAREJO EMPREENDIMENTOS S.A.							
CNPJ: 33.599.082/0001-91							
ENDEREÇO: Rua Itapeva, 538, Bela Vista							
COMPLEMENTO	Andar 12, Parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01332-000
4. GARANTIAS - Fiança, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária dos Imóveis.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.							
DESCRIÇÃO DO TÍTULO: A “Escritura Particular da 5ª (quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, Com Garantia Adicional Fidejussória, para Colocação Privada da BM Varejo Empreendimentos S.A.”, celebrada pela Devedora, pelo Fiador e pela Emissora, na qualidade de debenturista, em 25 de fevereiro de 2022, para a emissão de 342.000 (trezentas e quarenta e duas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória para colocação privada, emitidas pela Devedora no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalizando valor total de emissão de R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais).							
IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO ALVO: Quando denominadas em conjunto, a unidade autônoma “Mall” em construção, localizada no 1º e 2º subsolos dos Blocos A, B, C, D, E e L, pavimento térreo dos Blocos A, B, C, D, E e L e 2º pavimentos dos Blocos A, B, C, D (parte), E (parte) e L (“Subcondomínio Mall”) e a “Garagem nº 02”, em construção, localizada do 8º ao 1º subsolo dos Blocos E e L e parte central, entre os Blocos E e G (“Subcondomínio Estacionamento”), ambas integrantes do empreendimento imobiliário denominado “Condomínio Cidade Matarazzo”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Empreendimento Cidade Matarazzo”).							
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							

6.1 DATA DE PRIMEIRO PAGAMENTO	22 de março de 2022.
6.2 DATA DE VENCIMENTO FINAL	6.685 (seis mil seiscentos e oitenta e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de junho de 2040.
6.3 VALOR PRINCIPAL	R\$ 342.000.000,00 (trezentos e quarenta e dois milhões de reais), na Data de Emissão.
6.4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA/IBGE
6.5 JUROS REMUNERATÓRIOS	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, ou o seu saldo, juros remuneratórios equivalentes a (i) desde a Data de Emissão até o Completion (inclusive), 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, (ii) após o Completion (exclusive) até a Data de Pagamento de 22 de março de 2027 (exclusive), 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, (iii) após a Data de Pagamento de 22 de março de 2027 (inclusive) até a Data de Vencimento, desde que tenha sido constatado o Completion, 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, em todo caso, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
6.6 PERIODICIDADE DE PAGAMENTOS (JUROS E AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL)	Pagamento mensal de Juros Remuneratórios e amortização do principal conforme previsto no Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures;
6.7. LOCAL DE PAGAMENTO	São Paulo, SP.
6.8 ENCARGOS	(i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre a importância total devida.
6.9 GARANTIAS	Fiança, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Imóveis.
6.10. DEMAIS CARACTERÍSTICAS	As demais características das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estão definidas na própria Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE FEVEREIRO DE 2022

Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI			
#	Datas de pagamento	Juros	% amortização
1	24/mar/22	Sim	0,4500%
2	25/abr/22	Sim	0,4500%
3	24/mai/22	Sim	0,4500%
4	24/jun/22	Sim	0,4500%
5	25/jul/22	Sim	0,4500%
6	24/ago/22	Sim	0,4500%
7	26/set/22	Sim	0,4500%
8	24/out/22	Sim	0,4500%
9	24/nov/22	Sim	0,4500%
10	26/dez/22	Sim	0,4500%
11	24/jan/23	Sim	0,4500%
12	24/fev/23	Sim	0,4500%
13	24/mar/23	Sim	0,4500%
14	24/abr/23	Sim	0,4500%
15	24/mai/23	Sim	0,4500%
16	26/jun/23	Sim	0,4500%
17	24/jul/23	Sim	0,4500%
18	24/ago/23	Sim	0,4500%
19	25/set/23	Sim	0,4500%
20	24/out/23	Sim	0,4500%
21	24/nov/23	Sim	0,4500%
22	26/dez/23	Sim	0,4500%
23	24/jan/24	Sim	0,4500%
24	26/fev/24	Sim	0,4500%
25	25/mar/24	Sim	0,4500%
26	24/abr/24	Sim	0,4500%
27	24/mai/24	Sim	0,4500%
28	24/jun/24	Sim	0,4500%
29	24/jul/24	Sim	0,4500%
30	26/ago/24	Sim	0,4500%
31	24/set/24	Sim	0,5263%
32	24/out/24	Sim	0,5291%
33	25/nov/24	Sim	0,5319%
34	24/dez/24	Sim	0,5348%
35	24/jan/25	Sim	0,5376%
36	24/fev/25	Sim	0,5405%

37	24/mar/25	Sim	0,5435%
38	24/abr/25	Sim	0,5464%
39	26/mai/25	Sim	0,5495%
40	24/jun/25	Sim	0,5525%
41	24/jul/25	Sim	0,5556%
42	25/ago/25	Sim	0,5587%
43	24/set/25	Sim	0,5618%
44	24/out/25	Sim	0,5650%
45	24/nov/25	Sim	0,5682%
46	24/dez/25	Sim	0,5714%
47	26/jan/26	Sim	0,5747%
48	24/fev/26	Sim	0,5780%
49	24/mar/26	Sim	0,5814%
50	24/abr/26	Sim	0,5848%
51	25/mai/26	Sim	0,5882%
52	24/jun/26	Sim	0,5917%
53	24/jul/26	Sim	0,5952%
54	24/ago/26	Sim	0,5988%
55	24/set/26	Sim	0,6024%
56	26/out/26	Sim	0,6061%
57	24/nov/26	Sim	0,6098%
58	24/dez/26	Sim	0,6135%
59	25/jan/27	Sim	0,6173%
60	24/fev/27	Sim	0,6211%
61	24/mar/27	Sim	0,6250%
62	26/abr/27	Sim	0,6289%
63	24/mai/27	Sim	0,6329%
64	24/jun/27	Sim	0,6369%
65	26/jul/27	Sim	0,6410%
66	24/ago/27	Sim	0,6452%
67	24/set/27	Sim	0,6494%
68	25/out/27	Sim	0,6536%
69	24/nov/27	Sim	0,6579%
70	24/dez/27	Sim	0,6623%
71	24/jan/28	Sim	0,6667%
72	24/fev/28	Sim	0,6711%
73	24/mar/28	Sim	0,6757%
74	24/abr/28	Sim	0,6803%
75	24/mai/28	Sim	0,6849%
76	26/jun/28	Sim	0,6897%
77	24/jul/28	Sim	0,6944%
78	24/ago/28	Sim	0,6993%
79	25/set/28	Sim	0,7042%
80	24/out/28	Sim	0,7092%
81	24/nov/28	Sim	0,7143%

82	26/dez/28	Sim	0,7194%
83	24/jan/29	Sim	0,7246%
84	26/fev/29	Sim	0,7299%
85	26/mar/29	Sim	0,7353%
86	24/abr/29	Sim	0,7407%
87	24/mai/29	Sim	0,7463%
88	25/jun/29	Sim	0,7519%
89	24/jul/29	Sim	0,7576%
90	24/ago/29	Sim	0,7634%
91	24/set/29	Sim	0,7692%
92	24/out/29	Sim	0,7752%
93	26/nov/29	Sim	0,7813%
94	24/dez/29	Sim	0,7874%
95	24/jan/30	Sim	0,7937%
96	25/fev/30	Sim	0,8000%
97	25/mar/30	Sim	0,8065%
98	24/abr/30	Sim	0,8130%
99	24/mai/30	Sim	0,8197%
100	24/jun/30	Sim	0,8264%
101	24/jul/30	Sim	0,8333%
102	26/ago/30	Sim	0,8403%
103	24/set/30	Sim	0,8475%
104	24/out/30	Sim	0,8547%
105	25/nov/30	Sim	0,8621%
106	24/dez/30	Sim	0,8696%
107	24/jan/31	Sim	0,8772%
108	26/fev/31	Sim	0,8850%
109	24/mar/31	Sim	0,8929%
110	24/abr/31	Sim	0,9009%
111	26/mai/31	Sim	0,9091%
112	24/jun/31	Sim	0,9174%
113	24/jul/31	Sim	0,9259%
114	25/ago/31	Sim	0,9346%
115	24/set/31	Sim	0,9434%
116	24/out/31	Sim	0,9524%
117	24/nov/31	Sim	0,9615%
118	24/dez/31	Sim	0,9709%
119	26/jan/32	Sim	0,9804%
120	24/fev/32	Sim	0,9901%
121	24/mar/32	Sim	1,0000%
122	26/abr/32	Sim	1,0101%
123	24/mai/32	Sim	1,0204%
124	24/jun/32	Sim	1,0309%
125	26/jul/32	Sim	1,0417%
126	24/ago/32	Sim	1,0526%

127	24/set/32	Sim	1,0638%
128	25/out/32	Sim	1,0753%
129	24/nov/32	Sim	1,0870%
130	24/dez/32	Sim	1,0989%
131	24/jan/33	Sim	1,1111%
132	24/fev/33	Sim	1,1236%
133	24/mar/33	Sim	1,1364%
134	25/abr/33	Sim	1,1494%
135	24/mai/33	Sim	1,1628%
136	24/jun/33	Sim	1,1765%
137	25/jul/33	Sim	1,1905%
138	24/ago/33	Sim	1,2048%
139	26/set/33	Sim	1,2195%
140	24/out/33	Sim	1,2346%
141	24/nov/33	Sim	1,2500%
142	26/dez/33	Sim	1,2658%
143	24/jan/34	Sim	1,2821%
144	24/fev/34	Sim	1,2987%
145	24/mar/34	Sim	1,3158%
146	24/abr/34	Sim	1,3333%
147	24/mai/34	Sim	1,3514%
148	26/jun/34	Sim	1,3699%
149	24/jul/34	Sim	1,3889%
150	24/ago/34	Sim	1,4085%
151	25/set/34	Sim	1,4286%
152	24/out/34	Sim	1,4493%
153	24/nov/34	Sim	1,4706%
154	26/dez/34	Sim	1,4925%
155	24/jan/35	Sim	1,5152%
156	26/fev/35	Sim	1,5385%
157	26/mar/35	Sim	1,5625%
158	24/abr/35	Sim	1,5873%
159	25/mai/35	Sim	1,6129%
160	25/jun/35	Sim	1,6393%
161	24/jul/35	Sim	1,6667%
162	24/ago/35	Sim	1,6949%
163	24/set/35	Sim	1,7241%
164	24/out/35	Sim	1,7544%
165	26/nov/35	Sim	1,7857%
166	24/dez/35	Sim	1,8182%
167	24/jan/36	Sim	1,8519%
168	27/fev/36	Sim	1,8868%
169	24/mar/36	Sim	1,9231%
170	24/abr/36	Sim	1,9608%
171	26/mai/36	Sim	2,0000%

172	24/jun/36	Sim	2,0408%
173	24/jul/36	Sim	2,0833%
174	25/ago/36	Sim	2,1277%
175	24/set/36	Sim	2,1739%
176	24/out/36	Sim	2,2222%
177	24/nov/36	Sim	2,2727%
178	24/dez/36	Sim	2,3256%
179	26/jan/37	Sim	2,3810%
180	24/fev/37	Sim	2,4390%
181	24/mar/37	Sim	2,5000%
182	24/abr/37	Sim	2,5641%
183	25/mai/37	Sim	2,6316%
184	24/jun/37	Sim	2,7027%
185	24/jul/37	Sim	2,7778%
186	24/ago/37	Sim	2,8571%
187	24/set/37	Sim	2,9412%
188	26/out/37	Sim	3,0303%
189	24/nov/37	Sim	3,1250%
190	24/dez/37	Sim	3,2258%
191	25/jan/38	Sim	3,3333%
192	24/fev/38	Sim	3,4483%
193	24/mar/38	Sim	3,5714%
194	26/abr/38	Sim	3,7037%
195	24/mai/38	Sim	3,8462%
196	25/jun/38	Sim	4,0000%
197	26/jul/38	Sim	4,1667%
198	24/ago/38	Sim	4,3478%
199	24/set/38	Sim	4,5455%
200	25/out/38	Sim	4,7619%
201	24/nov/38	Sim	5,0000%
202	24/dez/38	Sim	5,2632%
203	24/jan/39	Sim	5,5556%
204	24/fev/39	Sim	5,8824%
205	24/mar/39	Sim	6,2500%
206	25/abr/39	Sim	6,6667%
207	24/mai/39	Sim	7,1429%
208	24/jun/39	Sim	7,6923%
209	25/jul/39	Sim	8,3333%
210	24/ago/39	Sim	9,0909%
211	26/set/39	Sim	10,0000%
212	24/out/39	Sim	11,1111%
213	24/nov/39	Sim	12,5000%
214	26/dez/39	Sim	14,2857%
215	24/jan/40	Sim	16,6667%
216	24/fev/40	Sim	20,0000%

217	26/mar/40	Sim	25,0000%
218	24/abr/40	Sim	33,3333%
219	24/mai/40	Sim	50,0000%
220	25/jun/40	Sim	100,0000%

ANEXO III
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE
FEVEREIRO DE 2022

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (“**Emissora**”), na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série de sua 4ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Agente Fiduciário e a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conj. 111, 112, 113 e 114, 11º andar, Torre Norte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de intermediária líder da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
CPF: 021.590.957-70

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
CPF: 052.718.227-37

ANEXO IV
AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE
FEVEREIRO DE 2022

Declaração do Intermediário Líder

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conj. 111, 112, 113 e 114, 11º andar, Torre Norte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, nos termos de seu Contrato Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora", "CRI" e "Emissão", respectivamente), em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Coordenador Líder

Nome: Reinaldo Hossepian Salles Lima
CPF/ME: 022.622.048-61
Cargo: Diretor

Nome: Jussara Bergamini Leonardo
CPF/ME: 394.145.018-27
Cargo: Procuradora

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE
FEVEREIRO DE 2022

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (**“Agente Fiduciário”**), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão (**“CRI”** e **“Emissão”**, respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (**“CVM”**), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (**“Emissora”**), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com a **PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conj. 111, 112, 113 e 114, 11º andar, Torre Norte, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 67.030.395/0001-46, na qualidade de intermediária líder da Emissão, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização da Emissão.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

ANEXO VI

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE
FEVEREIRO DE 2022

Declaração da Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e autorizada pela CVM a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04.534-004, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, com Garantia Real, com Garantia Adicional Fidejussória, Sob a Forma Escritural*" por meio da qual foi emitida pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora") a CCI nº 001 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme o Termo de Securitização (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 1ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), foi realizada por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 451ª Série da 4ª Emissão*, firmado em 25 de fevereiro de 2022 entre a Emissora e esta Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
CPF: 107.606.197-43

Nome: Bianca Galdino Batistela
CPF: 090.766.477-63

ANEXO VII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE
FEVEREIRO DE 2022

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte), Itaim Bibi, CEP
04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / São Paulo
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e
Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 451ª
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 342.000 (trezentas e quarenta e duas mil)
Forma: Nominativa e escritural

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

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de
Oliveira e Silva



Cargo: Diretor
CPF: 001.362.577-20

ANEXO VIII

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE FEVEREIRO DE 2022

Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Declaração acerca da existência de outras emissões de valores mobiliários, públicos ou privados, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que o Agente Fiduciário tenha atuado como agente fiduciário no período:

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 106

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71

Quantidade de ativos: 130

Data de Vencimento: 15/06/2027

Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.
11,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 116

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00

Quantidade de ativos: 262

Data de Vencimento: 04/12/2024

Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período:

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 214

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00

Quantidade de ativos: 23000

Data de Vencimento: 29/04/2024

Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período:

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 226

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00

Quantidade de ativos: 30535

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 228

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00

Quantidade de ativos: 3253

Data de Vencimento: 28/03/2028

Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 231

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00

Quantidade de ativos: 36000

Data de Vencimento: 29/09/2027

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

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendencias: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Fiança, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóvel.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00	Quantidade de ativos: 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula 102.274 da comarca de Cotia - SP, 79.362 da comarca de São Paulo - SP e 28.473 da comarca de Atibaia - SP, Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 26/04/2024**Taxa de Juros:****Status:** ATIVO**Inadimplementos no período:** Não ocorreram inadimplementos no período.

ANEXO IX

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 451ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. CELEBRADO EM 25 DE FEVEREIRO DE 2022

PROPORÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA EMISSÃO A SER DESTINADA PARA CADA UM DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Para os fins das tabelas abaixo, será considerado “Empreendimento Alvo”, quando denominadas em conjunto, a unidade autônoma “Mall”, em construção, localizada no 1º e 2º subsolos dos Blocos A, B, C, D, E e L, pavimento térreo dos Blocos A, B, C, D, E e L, 1º e 2º pavimentos dos Blocos A, B, C, D (parte), E (parte) e L (“Subcondomínio Mall”) e a “Garagem nº 02”, em construção, localizada do 8º ao 1º subsolo dos Blocos E e I e parte central, entre os Blocos E e G (“Subcondomínio Estacionamento”), ambas integrantes do empreendimento imobiliário denominado “*Condomínio Cidade Matarazzo*”, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, CEP 01332-010, conforme memorial de incorporação objeto do R. 05 e Av. 12 e conforme Av. 19 da Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (“Empreendimento Cidade Matarazzo”).

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMISSÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENDIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENDIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
O Empreendimento Alvo, acima descrito.	Com relação às unidades autônomas que compõem o Empreendimento Alvo, a Devedora, conforme av.16 de	Não	R\$342.000.000,00	100%	N/A	Não

IMÓVEL LASTRO (RGI/ENDEREÇO)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO A SEREM ALOCADOS NO IMÓVEL LASTRO (R\$)	PERCENTUAL DO VALOR ESTIMADO DE RECURSOS DA EMIÇÃO PARA O IMÓVEL LASTRO	MONTANTE DE RECURSOS DESTINADOS AO EMPREENHIMENTO DECORRENTES DE OUTRAS FONTES DE RECURSOS	EMPREENHIMENTO OBJETO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS DE OUTRAS EMIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS?
	17.06.2019 da matrícula.					
	TOTAL		R\$	100,0%		

CRONOGRAMA INDICATIVO

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)					
IMÓVEL LASTRO	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal de 2022	2º semestre fiscal de 2022	1º semestre fiscal de 2023	2º semestre fiscal de 2023
O Empreendimento Alvo, acima descrito.	R\$342.000.000,00	R\$85.500.000,00	R\$85.500.000,00	R\$85.500.000,00	R\$85.500.000,00

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/DFF4-796D-1FC6-E9ED> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: DFF4-796D-1FC6-E9ED



Hash do Documento

E874B4659B853ECFD5FAC5D5A4284CDB1F460E45127DF9FA1B22117445E0722C

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/03/2022 é(são) :

- ☒ Flávia Palácios Mendonça Bailune (Signatário) - 052.718.227-37
em 28/02/2022 23:40 UTC-03:00

Nome no certificado: Flavia Palacios Mendonca Bailune

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Igor Ferreira Brito Rego (Testemunha) - 813.627.575-00 em
28/02/2022 23:29 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Marcelo Leitão da Silveira (Signatário) - 021.590.957-70 em
28/02/2022 23:21 UTC-03:00

Nome no certificado: Marcelo Leita Da Silveira

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Giovanni Brandão Pomelli (Testemunha) - 384.498.378-39 em
28/02/2022 22:40 UTC-03:00

Nome no certificado: Giovanni Brandao Pomelli

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Nathalia Guedes Esteves (Signatário) - 107.606.197-43 em
28/02/2022 22:40 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em
28/02/2022 22:39 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

