



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

DA 1ª SÉRIE DA 23ª EMISSÃO DA



**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*COMPANHIA ABERTA*

CNPJ N.º 02.773.542/0001-22

*CELEBRADO ENTRE*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*NA QUALIDADE DE EMISSORA*

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

*NA QUALIDADE DE AGENTE FIDUCIÁRIO*

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### SEÇÃO I - PARTES

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

**Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora ("**Opea**"); e

**Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25º da MP 1.103 e da Resolução CVM 17 ("**OT**").

### SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1. **Definições.** Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto adiante:

<b>"Adquirentes"</b>	São os respectivos adquirentes das Unidades, nos termos de cada Contrato de Venda e Compra.
<b>"Agente Fiduciário"</b>	A OT.
<b>"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóvel(is)" ou "AFI"</b>	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre o(s) Imóvel(is) Garantia, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFI.
<b>"Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações" ou "AFP"</b>	A(s) alienação(ões) fiduciária(s) sobre as Participações, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de AFP.
<b>"ANBIMA"</b>	A <b>Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA</b> , pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida República do Chile, n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-919, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77.
<b>"Assembleia"</b>	Uma assembleia geral de Titulares dos CRI.
<b>"Atos Societários"</b>	Todos os atos e aprovações societários exigidos em lei e pelos documentos constitutivos das respectivas Partes para realização desta Emissão de Notas Comerciais, constituição das Garantias e celebração de todos os Documentos da Operação, bem como para assumir todas

	as respectivas obrigações estipuladas nos Documentos da Operação, conforme definidos no Termo de Emissão de Notas Comerciais como “Atos Societários”.
<b>“B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3”</b>	A <b>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3</b> , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
<b>“Banco Liquidante”</b>	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Boletim de Subscrição (CRI)”</b>	Cada boletim de subscrição dos CRI, cujo modelo consta no <b>“Anexo – Modelo de Boletim de Subscrição”</b> .
<b>“Boletim de Subscrição (NC)”</b>	Cada boletim de subscrição das Notas Comerciais, cujo modelo consta de anexo ao Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Boletins de Subscrição”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Boletim(ns) de Subscrição (NC); e  (ii) Boletim(ns) de Subscrição (CRI).
<b>“Cascata de Pagamentos”</b>	A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, das Distribuições e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:  (i) Pagamento das Despesas da Operação;  (ii) Recomposição do(s) Fundo(s), caso a Devedora não tenha honrado com a respectiva obrigação;  (iii) Pagamento de parcela(s) de Remuneração (e respectivos encargos) vencida(s) e não paga(s), se aplicável;  (iv) Pagamento de parcela(s) de amortização (e respectivos encargos) vencida(s) e não pagas, se aplicável;

	<p>(v) Pagamento da parcela de Remuneração imediatamente vincenda;</p> <p>(vi) Amortização ordinária das Notas Comerciais no respectivo mês de acordo com o Cronograma de Pagamentos, se aplicável; e</p> <p>(vii) Amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, se aplicável, respeitado o Valor Mínimo de Desligamento de cada uma das unidades, nos termos da cláusula 6.7.3. do Lastro; e</p> <p>(viii) Eventuais excedentes existentes após a aplicação prevista nos itens acima serão liberados à Devedora.</p>
<b>“CCVQ”</b>	O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Quotas</i> celebrado pela Cayowaa, na qualidade de compradora, e pelo Maxi Renda Fundo de Investimentos Imobiliário – FII Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 97.521.225/0001-25, na qualidade de vendedor, representado por sua administradora, BTG Pactual Serviços Financeiros S/A Distribuidora de inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, por meio do qual as respectivas partes estabelecem os termos para a compra e venda da totalidade das quotas do capital social da Murzim, pela Cayowaa.
<b>“CCI”</b>	A Cédula de Crédito Imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI.
<b>“Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios” ou “CF”</b>	A(s) cessão(ões) fiduciária(s) sobre os Direitos Creditórios, que será(ão) constituída(s) para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Lastro e do(s) Contrato(s) de CF.
<b>“CMN”</b>	O Conselho Monetário Nacional.
<b>“CNPJ”</b>	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia, Fazenda e Planejamento.
<b>“Código Civil”</b>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<b>“Código de Processo Civil”</b>	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.
<b>“Código Penal”</b>	O Decreto-Lei n.º 2.848, de 7 de dezembro de 1940.
<b>“COFINS”</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

<b>“Condições Precedentes”</b>	São as condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que cada Integralização possa ocorrer, na forma do Lastro e deste instrumento. Essas condições estão devidamente identificadas, para cada Liberação de recursos de uma Integralização à Devedora, no Lastro.
<b>“Conta Arrecadadora”</b>	A conta corrente n.º 15734-6, agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
<b>“Conta da Devedora (1)”</b>	A conta corrente n.º 83623-5, agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Devedora.
<b>“Conta da Devedora (2)”</b>	A conta corrente de titularidade da Devedora, conforme devidamente indicada no Contrato de Conta Vinculada.
<b>“Conta da SPE Garantia”</b>	A conta corrente n.º 23489-4, agência n.º 0350, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da SPE Garantia.
<b>“Conta do Patrimônio Separado”</b>	A conta corrente n.º 15735-3, agência n.º 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (banco n.º 341), de titularidade da Securitizadora.
<b>“Contrato de Monitoramento”</b>	<i>O Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Monitoramento</i> , celebrado pelo Agente de Monitoramento, pela Devedora e pela Securitizadora.
<b>“Contrato(s) de AFI”</b>	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia e Outras Avenças</i> , que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFI, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) AFI, nos moldes do <b>“Anexo – Modelo de Contrato de AFI”</b> do Lastro.
<b>“Contrato(s) de AFP”</b>	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , que é(são) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) AFP, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual é(são) constituída(s) a(s) AFP.
<b>“Contrato(s) de CF”</b>	<i>O(s) Instrumento(s) Particular(es) de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças</i> , que será(ão) celebrado(s) pelo(s) Garantidor(es) CF, na qualidade de fiduciante(s), e pela Securitizadora, na qualidade de fiduciária, por meio do qual será(ão) constituída(s) a(s) CF, nos moldes do <b>“Anexo – Modelo de Contrato de CF”</b> do Lastro.

<b>“Contrato(s) de Financiamento”</b>	É(são) o(s) contrato(s) de financiamento celebrado(s) entre o respectivo Adquirente e instituição financeira de primeira linha para financiamento da aquisição da respectiva Unidade.
<b>“Contrato(s) de Garantia”</b>	São, quando mencionados em conjunto: (i) Lastro, para os fins da Fiança; (ii) Contrato(s) de AFI; (iii) Contrato(s) de AFP; e (iv) Contrato(s) de CF.
<b>“Contratos de Venda e Compra”</b>	São os respectivos contratos/promessas de compra e venda, escritura de transferência e/ou instrumento competente utilizado para a venda ou promessa de venda, de cada Unidade, celebrados entre a Devedora e os respectivos Adquirentes das Unidades, conforme devidamente identificados no(s) Contrato(s) CF, os quais constituem (ou constituirão) os Direitos Creditórios.
<b>“Controlada”</b>	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
<b>“Controladora”</b>	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
<b>“Controle”</b>	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
<b>“Coordenador Líder”</b>	A Securitizadora, nos termos das normas CVM aplicáveis, bem como de acordo com o disposto neste instrumento.
<b>“CPF”</b>	O Cadastro de Pessoas Físicas.
<b>“Créditos Imobiliários”</b>	Todos os direitos creditórios decorrentes do Lastro e representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar a totalidade dos créditos oriundos do Lastro, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no Lastro, bem como quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Securitizadora, por força do Lastro, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remunerações, atualizações (se aplicáveis), encargos moratórios, multas, penalidades, prêmio, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais obrigações contratuais e legais previstas no Lastro.

<b>“CRI em Circulação”</b>	<p>Para fins de constituição de quórum, serão considerados como “CRI em Circulação” todos aqueles CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e/ou a Devedora possua em tesouraria e/ou os que sejam de propriedade de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Qualquer Controladora, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(ii) Qualquer coligada ou Controlada, direta ou indireta, da Emissora e/ou da Devedora;</li> <li>(iii) Diretores ou conselheiros da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares);</li> <li>(iv) Funcionários e/ou Representantes da Emissora e/ou da Devedora (e respectivos cônjuges e familiares); e</li> <li>(v) Titular dos CRI que não tenha aportado recursos na Conta do Patrimônio Separado em montante suficiente para arcar com sua respectiva parte de obrigações de aporte de recursos no Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas necessárias para manutenção do referido patrimônio e defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, se aplicável.</li> </ul>
<b>“CRI”</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 23ª Emissão da Securitizadora.
<b>“Cronograma de Pagamentos”</b>	O cronograma de pagamentos estipulado no <b>“Anexo – Cronograma de Pagamentos”</b> , que estabelece cada uma das Datas de Pagamento nas quais ocorrerão os pagamentos das obrigações devidas aos Titulares dos CRI.
<b>“CSLL”</b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>“Data de Emissão”</b>	A data de emissão dos CRI, conforme prevista na Cláusula 3.1.
<b>“Data de Integralização”</b>	Qualquer data em que ocorrer uma Integralização (CRI).
<b>“Data de Pagamento”</b>	Cada data de pagamento de amortização programada e cada data de pagamento de Remuneração, conforme estipuladas no Cronograma de Pagamentos.
<b>“Data de Vencimento”</b>	A data de vencimento dos CRI, qual seja, a última Data de Pagamento prevista no Cronograma de Pagamentos, ressalvadas as hipóteses de

	resgate antecipado ou vencimento antecipado dos CRI.
<b>“Data de Verificação 1”</b>	Todo dia 5 (cinco) de cada mês.
<b>“Data de Verificação 2”</b>	O 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário de cada mês.
<b>“Data(s) de Verificação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Data de Verificação 1; e (ii) Data de Verificação 2.
<b>“Decreto 10.278”</b>	O Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020.
<b>“Decreto 6.306”</b>	O Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<b>“Decreto 7.487”</b>	O Decreto n.º 7.487, de 23 de maio de 2011.
<b>“Decreto 8.426”</b>	O Decreto n.º 8.426, de 1º de abril de 2015.
<b>“Decreto-Lei 2.394”</b>	O Decreto n.º 2.394, de 21 de dezembro de 1987.
<b>“Despesas da Operação”</b>	São, quando mencionadas em conjunto: (i) Despesas Iniciais; (ii) Despesas Recorrentes; (iii) Despesas Extraordinárias; e (iv) Despesas do Patrimônio Separado.
<b>“Despesas do Patrimônio Separado”</b>	São as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, as quais são classificadas como “Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	São quaisquer despesas eventualmente necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Extraordinárias” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Despesas Iniciais”</b>	As despesas iniciais ( <i>flat</i> ) necessárias para realização da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Iniciais” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Despesas Recorrentes”</b>	As despesas recorrentes necessárias para manutenção da Operação, as quais são classificadas como “Despesas Recorrentes” no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .



<b>“Destinação de Recursos”</b>	A destinação dos recursos captados pela Devedora por meio da Operação, a ser implementada de acordo com os termos da Cláusula 3.15 e <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Devedora”</b>	A <b>SEI Incorporação e Participações S.A.</b> , sociedade com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, Torre III, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.033.729/0001-39.
<b>“Dia(s) Útil(eis)”</b>	É, para os fins deste instrumento, com relação a qualquer pagamento: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e</li> <li>(ii) Não realizado por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, bem como com relação a outras obrigações previstas neste instrumento, qualquer dia no qual haja expediente bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado ou domingo.</li> </ul>
<b>“Direitos Creditórios”</b>	Todos os direitos creditórios, presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos e atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos Contratos de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra.
<b>“Distribuições”</b>	São todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, rendimentos, frutos, distribuições, dividendos, juros sobre capital, bônus de subscrição, conforme aplicável, e todas as demais quantias relativas às Participações, incluindo, sem limitação, quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma a distribuir, pela(s) Sociedade(s) ao(s) respectivo(s) Garantidor(es) AFP.
<b>“Documentos da Operação”</b>	São, quando mencionados em conjunto:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Atos Societários;</li> <li>(ii) Lastro;</li> <li>(iii) Escritura de Emissão de CCI;</li> <li>(iv) Contratos de Garantia;</li> <li>(v) Termo de Securitização;</li> <li>(vi) Boletins de Subscrição; e</li> <li>(vii) Quaisquer aditamentos aos documentos acima mencionados.</li> </ul>
<b>“Emissão de Notas Comerciais”</b>	A emissão das Notas Comerciais, de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Emissão”</b>	A emissão dos CRI, de acordo com este instrumento.
<b>“Empreendimento”</b>	O empreendimento imobiliário desenvolvido pela Devedora em determinado(s) Imóvel(is) Destinatário(s).
<b>“Encargos Moratórios”</b>	<p>Em caso de mora de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas nos respectivos Documentos da Operação, pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, calculados, cumulativamente, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago;</li> <li>(ii) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; e</li> <li>(iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas na cobrança do crédito.</li> </ul>
<b>“Escritura de Debêntures”</b>	O <i>Instrumento Particular de Escritura da 4ª (quarta) Emissão de Debêntures, para Colocação Privada, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser Convolada em Espécie com Garantia Real, da SEI Incorporação e Participações S.A.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emissora, e pela RB Capital Companhia de Securitização, na qualidade de debenturista, bem como por determinadas sociedades de propósito específico do grupo econômico da Devedora, pela ASTN e pelo Fiador, na qualidade de garantidores.

<b>“Escritura de Emissão de CCI”</b>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real sob a Forma Escritural</i> , que é celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emissora, e pela Instituição Custodiante, na qualidade de custodiante, por meio do qual a CCI é emitida.
<b>“Escriturador dos CRI”</b>	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<b>“Eventos de Vencimento Antecipado”</b>	É qualquer um dos eventos de vencimento antecipado assim identificados no Termo de Emissão de Notas Comerciais, cuja ocorrência pode ensejar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, o resgate dos CRI.
<b>“Fiador(es)”</b>	Cada pessoa (física ou jurídica) que constitua Fiança. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Fiador(es)” no Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Fiança”</b>	A garantia fidejussória prestada pelo(s) Fiador(es), conforme o Termo de Emissão de Notas Comerciais.
<b>“Fundo de Despesas”</b>	O fundo de despesas a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundo de Reserva”</b>	O fundo de reserva que conterá recursos necessários para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.
<b>“Fundo(s)”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fundo de Despesas; e  (ii) Fundo de Reserva.
<b>“Garantias”</b>	São, quando mencionados em conjunto:  (i) Fiança;  (ii) AFI;  (iii) AFP;

	<p>(iv) CF; e</p> <p>(v) Fundo(s).</p>
<b>“Garantidor(es) AFI”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFI. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFI” no Lastro.
<b>“Garantidor(es) AFP”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) do(s) Imóvel(is) Garantia no âmbito da(s) AFP. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) AFP” no Lastro.
<b>“Garantidor(es) CF”</b>	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que seja fiduciante(s) dos Direitos Creditórios no âmbito da(s) CF. Para os fins deste instrumento, essas pessoas são aquelas identificadas como “Garantidor(es) CF” no Lastro.
<b>“Garantidor(es)”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Fiador(es);</p> <p>(ii) Garantidor(es) AFI;</p> <p>(iii) Garantidor(es) AFP;</p> <p>(iv) Garantidor(es) CF.</p>
<b>“Imóvel(is) Destinatário(s)”</b>	O(s) imóvel(is) que será(ão) objeto da Destinação de Recursos, conforme identificado(s) no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> .
<b>“Imóvel(is) Garantia”</b>	O(s) imóvel(is) objeto da(s) AFI, conforme identificado(s) no Termo de Emissão de Notas Comerciais e no(s) Contrato(s) de AFI.
<b>“Imóvel(is)”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Imóvel(is) Destinatário(s); e</p> <p>(ii) Imóvel(is) Garantia.</p>
<b>“Instituição Custodiante” ou “Escriturador das Notas Comerciais”</b>	A <b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b> , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.
<b>“Integralização 1”</b>	A primeira integralização dos CRI e, portanto, das Notas Comerciais, que será equivalente a R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais).

<b>“Integralização 2”</b>	A segunda integralização dos CRI e, portanto, das Notas Comerciais, que será equivalente a até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado o disposto na cláusula 4.9.10. do Lastro.
<b>“Integralizações”</b>	São, quando mencionadas em conjunto:  (i) Integralização 1; e  (ii) Integralização 2.
<b>“Instrução CVM 476”</b>	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009.
<b>“Instrução Normativa 1.037”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.
<b>“Instrução Normativa 1.530”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014.
<b>“Instrução Normativa 1.585”</b>	A Instrução Normativa da RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015.
<b>“Investidores Profissionais”</b>	São aqueles definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30:  (i) Instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil;  (ii) Companhias seguradoras e sociedades de capitalização;  (iii) Entidades abertas e fechadas de previdência complementar;  (iv) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o anexo A da Resolução CVM 30;  (v) Fundos de investimento;  (vi) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM;  (vii) Agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e  (viii) Investidores não residentes.
<b>“Investidores Qualificados”</b>	São assim entendidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30:  (i) Investidores Profissionais;  (ii) Pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos

	<p>financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o anexo B da Resolução CVM 30;</p> <p>(iii) As pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e</p> <p>(iv) Clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.</p>
<b>“Investimentos Permitidos”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Fundos de renda fixa de baixo risco com liquidez diária;</p> <p>(ii) Certificados de Depósitos Bancários – CDBs/Compromissadas com liquidez diária de instituições financeiras de primeira linha (Banco Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander (Brasil) S.A. e/ou Banco do Brasil S.A.); ou</p> <p>(iii) Títulos públicos federais.</p>
<b>“IOF”</b>	O Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou relativas a Títulos e Valores Mobiliários.
<b>“IPCA”</b>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda – Pessoa Jurídica.
<b>“ISS”</b>	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
<b>“Juros Remuneratórios”</b>	Os juros remuneratórios descritos na Cláusula 3.1., e calculados de acordo com o disposto na Cláusula Quarta.
<b>“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”</b>	<p>São, quando mencionados em conjunto:</p> <p>(i) Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013;</p> <p>(ii) Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998;</p> <p>(iii) Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;</p> <p>(iv) Lei n.º 8.429, de 2 de junho de 1992;</p>

	<p>(v) Lei n.º 8.137, de 27 de dezembro de 1990;</p> <p>(vi) Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986;</p> <p>(vii) Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976;</p> <p>(viii) Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015;</p> <p>(ix) Decreto n.º 5.687, de 31 de janeiro de 2006;</p> <p>(x) Código Penal;</p> <p>(xi) Portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União;</p> <p>(xii) Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (<i>Foreign Corrupt Practices Act</i>) dos Estados Unidos da América, de 1977;</p> <p>(xiii) Lei Anticorrupção do Reino Unido (<i>United Kingdom Bribery Act</i>), de 2010; e</p> <p>(xiv) Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (<i>Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions</i>), de 1997.</p>
<b>“Legislação Socioambiental”</b>	As leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil, trabalho análogo a de escravo, e prostituição, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das respectivas jurisdições.
<b>“Lei 10.637”</b>	A Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002
<b>“Lei 10.833”</b>	A Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003
<b>“Lei 10.931”</b>	A Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004.
<b>“Lei 11.033”</b>	A Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004
<b>“Lei 11.053”</b>	A Lei n.º 11.053, de 29 de dezembro de 2004.
<b>“Lei 11.101”</b>	A Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.
<b>“Lei 12.024”</b>	A Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009
<b>“Lei 12.431”</b>	A Lei n.º 12.431, de 24 de junho de 2011

<b>“Lei 12.844”</b>	A Lei n.º 12.844, de 19 de julho de 2013
<b>“Lei 13.476”</b>	A Lei n.º 13.476, de 28 de agosto de 2017.
<b>“Lei 13.874”</b>	A Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019.
<b>“Lei 4.595”</b>	A Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964.
<b>“Lei 6.404”</b>	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
<b>“Lei 6.938”</b>	A Lei n.º 6.938, de 31 de agosto de 1981.
<b>“Lei 8.668”</b>	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993.
<b>“Lei 8.981”</b>	A Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995.
<b>“Lei 9.065”</b>	A Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995.
<b>“Lei 9.249”</b>	A Lei n.º 9.249, de 26 de dezembro de 1995.
<b>“Lei 9.430”</b>	A Lei n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996
<b>“Lei 9.514”</b>	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997.
<b>“Lei 9.532”</b>	A Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997
<b>“Lei 9.718”</b>	A Lei n.º 9.718, de 27 de novembro de 1998
<b>“Lei 9.779”</b>	A Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999
<b>“LTV”</b>	A razão máxima entre o saldo devedor das Notas Comerciais e o valor do(s) Imóvel(is) Garantia (ou das Unidades, conforme o caso), que deve ser observada pela Devedora, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
<b>“MP 1.103”</b>	A Medida Provisória n.º 1.103, de 15 de março de 2022.
<b>“MP 2.158-35”</b>	A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.189-49”</b>	A Medida Provisória n.º 2.189-49, de 23 de agosto de 2001.
<b>“MP 2.200-2”</b>	A Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.
<b>“MP 983”</b>	A Medida Provisória n.º 983, de 16 de junho de 2020.
<b>“Murzim”</b>	A <b>Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade com sede



	na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.849.483/0001-04.
<b>“Notas Comerciais”</b>	As notas comerciais escriturais emitidas pela Devedora, por meio do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para colocação privada.
<b>“Obrigações Existentes (1)”</b>	A obrigação de pagamento do preço de aquisição, pela Cayowaa, da totalidade das quotas da Murzim, que é uma sociedade de propósito específico, imobiliária e única proprietária do(s) Imóvel(is) Destinatário(s) relacionado às Obrigações Existentes (1), conforme descrito no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> . A aquisição das quotas e o pagamento do preço aqui previstos foram estabelecidos por meio do CCVQ, e o valor da obrigação a ser paga é o Valor das Obrigações Existentes (1).
<b>“Obrigações Existentes (2)”</b>	A quitação da totalidade de obrigações assumidas pela Devedora perante o Banco Itaú Unibanco S.A., por meio de financiamento à produção para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário em no Imóvel Destinatário relacionado às Obrigações Existentes (2), conforme descrito no <b>“Anexo – Destinação de Recursos”</b> . As obrigações aqui previstas foram estabelecidas por meio do Plano Empresário e o valor da obrigação a ser paga é o Valor das Obrigações Existentes (2).
<b>“Obrigações Garantidas”</b>	<p>São, quando mencionadas em conjunto:</p> <p>(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) por força do Lastro e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento de todos os Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as Despesas da Operação;</p> <p>(ii) Obrigações pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Securitizadora perante os Titulares dos CRI, sobretudo aquelas referentes ao</p>

	<p>pagamento de juros e amortização dos CRI de acordo com o disposto no Termo de Securitização; incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação, conforme aplicável;</p> <p>(iii) Qualquer custo ou despesa incorrido pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;</p> <p>(iv) Qualquer outro montante devido pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) no âmbito dos Documentos da Operação;</p> <p>(v) Qualquer custo ou Despesa da Operação; e</p> <p>(vi) Inadimplemento no pagamento ou reembolso de qualquer outro montante devido e não pago, relacionado com os Créditos Imobiliários e/ou com as Garantias.</p> <p>A enunciação das Obrigações Garantidas 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(s) Garantidor(es) se escusarem ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas e retardar a execução das Garantias.</p>
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, da qual os CRI serão objeto.
<b>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”</b>	<p>É, para os fins deste instrumento:</p> <p>(i) Qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade;</p> <p>(ii) Qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou</p> <p>(i) Qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.</p>
<b>“Ônus Vigentes”</b>	A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios e as alienações fiduciárias sobre as Participações e sobre os Imóvel(is) Garantia, as

	quais foram constituídas para garantir as obrigações garantidas envolvidas nas Dívidas Existentes.
<b>“Operação”</b>	A operação de securitização de recebíveis imobiliários que envolve a Emissão das Notas Comerciais, a constituição das Garantias e Emissão dos CRI, à qual os Créditos Imobiliários e a CCI serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
<b>“Parte Relacionada”</b>	É, com relação a: (i) uma pessoa, qualquer outra pessoa que, de acordo com o conceito estabelecido no artigo 116 da Lei 6.404: (a) a controle; (b) seja por ela controlada; (c) esteja sob controle comum; e/ou (d) seja com ela coligada; (ii) determinada pessoa natural, os familiares até segundo grau; e/ou (iii) determinada pessoa jurídica, fundos de investimento exclusivo, ou entidade fechada de previdência complementar por ela patrocinada.
<b>“Partes”</b>	Os signatários deste instrumento.
<b>“Participações”</b>	As quotas do capital social da(s) Sociedade(s) (na proporção indicada no(s) respectivo(s) Contrato(s) AFP) na bem como eventuais quotas que substituam ou venham a ser somadas às Participações já existentes em decorrência de desdobramento, grupamento, conversão ou permuta.
<b>“Patrimônio Separado”</b>	<p>O patrimônio separado dos CRI a ser constituído pela Securitizadora, por meio do da instituição de regime fiduciário, nos termos da Lei 9.514, da MP 1.103 e da Resolução CVM 60, o qual, de acordo com o disposto no Termo de Securitização, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração. Esse patrimônio separado será composto por:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Créditos Imobiliários;</li> <li>(ii) CCI;</li> <li>(iii) Garantias;</li> <li>(iv) Conta do Patrimônio Separado e Conta Arrecadadora;</li> <li>(v) Quaisquer valores existentes na Conta do Patrimônio Separado, incluindo no(s) Fundo(s), e na Conta Arrecadadora; e</li> <li>(vii) Rendimentos líquidos auferidos com Investimentos Permitidos após a instituição do regime fiduciário.</li> </ul>

<b>“Períodos de Capitalização”</b>	<p>O intervalo de tempo que se inicia na:</p> <p>(i) Primeira Data de Integralização, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento de Remuneração, no caso do primeiro Período de Capitalização, exclusive; ou</p> <p>(ii) Última Data de Pagamento de Remuneração, inclusive, e termina na Data de Pagamento de Remuneração do respectivo período, exclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização.</p> <p>Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou de resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais.</p>
<b>“PIS”</b>	O Programa de Integração Social.
<b>“Plano Empresário”</b>	A Cédula de Crédito Bancário n.º 1016083960 emitida pela Cayowaa como devedora, em benefício do Banco Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 30.701.190/0001-04, em 4 de dezembro de 2019 (conforme aditada), para custeio do financiamento de empreendimento imobiliário.
<b>“PMT”</b>	O valor devido aos Titulares dos CRI em um determinado mês, inclusive em razão do pagamento de Remuneração e/ou de amortização dos CRI, conforme aplicável, e de acordo com o disposto neste Instrumento.
<b>“Preço de Integralização”</b>	O preço de integralização dos CRI estipulado na Cláusula 3.12.
<b>“Prêmio de Juros”</b>	O prêmio a ser pago pela Securitizadora aos Titulares dos CRI, a título de prêmio de juros, equivalente a 0,42% (quarenta e dois centésimos por cento) do valor total de emissão das Notas Comerciais, nos termos do Lastro.
<b>“Prêmio de Pagamento Antecipado”</b>	O prêmio a ser pago pela Devedora, a título de <i>break funding fee</i> , em caso de amortização extraordinária facultativa ou resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais pela Devedora, cujas regras, percentuais e fórmula de cálculo aplicáveis estão estipuladas no Lastro.
<b>“Remuneração”</b>	A remuneração a que farão jus os CRI, calculada nos termos da Cláusula Quarta.
<b>“Representantes”</b>	As sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora, bem como respectivos sócios, acionistas, quotistas, conselheiros, diretores, procuradores, funcionários, e quaisquer terceiros, incluindo assessores

	ou prestadores de serviço agindo em seus respectivos benefícios.
<b>“Resolução CMN 4.373”</b>	A Resolução do CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014.
<b>“Resolução CVM 17”</b>	A Resolução da CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<b>“Resolução CVM 30”</b>	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<b>“Resolução CVM 60”</b>	A Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021.
<b>“Retenções”</b>	São os recursos retidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos da de integralização dos CRI a serem disponibilizados à Devedora, quais sejam, os montantes necessários para: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Pagamento das Despesas Iniciais;</li> <li>(ii) Constituição do(s) Fundo(s); e</li> <li>(iii) Prêmio de Juros.</li> </ul>
<b>“RFB”</b>	A Receita Federal do Brasil.
<b>“RG”</b>	Registro Geral de identificação do cidadão Brasileiro.
<b>“Securitizadora” ou “Emissora”</b>	A Opea.
<b>“SPE Garantia”</b>	A <b>SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda.</b> , sociedade com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.830, Torre III, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.595.754/0001-50.
<b>“Sociedades”</b>	A(s) sociedade(s) cujas Participações são objeto da(s) AFP. Para os fins deste instrumento são as pessoas jurídicas identificadas como “Sociedades” no Lastro.
<b>“TED”</b>	Transferência Eletrônica Disponível.
<b>“Taxa DI”</b>	A variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>“Termo de Cumprimento das</b>	O comprovante de pagamento do preço de aquisição das quotas de

<b>Obrigações Existentes (1)”</b>	emissão da Murzim, pela Cayowaa, nos termos e no valor indicado no CCVQ e nas Obrigações Existentes (1), acompanhado de (i) ACS (Murzim) perfeitamente formalizada por todas as respectivas partes, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, que a Cayowaa é a titular da totalidade das quotas de emissão da Murzim; e (ii) termo de liberação do Ônus existente nesta data sobre as quotas da Cayowaa, celebrado pelo respectivo beneficiário do referido Ônus, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, que não existe mais qualquer Ônus sobre as quotas de emissão da Cayowaa.
<b>“Termo de Cumprimento das Obrigações Existentes (2)”</b>	O termo de quitação do Plano Empresário, perfeitamente formalizado pelo respectivo credor do Plano Empresário, e cujo teor deve demonstrar, em termos satisfatórios, a exclusivo critério da Securitizadora, a formalização da quitação do Plano Empresário e liberação de toda e qualquer garantia vinculada à referida operação, i.e., formalizar o fato de que os Direitos Creditórios e o(s) Imóvel(is) Garantia não estão mais sujeitos ao Plano Empresário, por qualquer razão.
<b>“Termo de Emissão de Notas Comerciais” ou “Lastro”</b>	O <i>Termo da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da SEI Incorporação e Participações S.A.</i> , celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, e pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelo(s) Garantidor(es), na qualidade de garantidor(es).
<b>“Termo de Securitização”</b>	O presente instrumento.
<b>“Titulares dos CRI”</b>	Os Investidores Profissionais que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.
<b>“Unidades”</b>	São as unidades pertencentes ao Empreendimento, as quais serão comercializadas por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra. Esta definição engloba as unidades que (i) estão atualmente disponíveis para comercialização e em estoque; (ii) que venham a integrar o estoque após distrato dos Contratos de Venda e Compra já celebrados e vigentes; e/ou (iii) para fins da(s) AFI, as futuras unidades autônomas que irão compor Empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A(s) AFI passará(ão) a englobar as respectivas Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e consequente criação das matrículas individualizadas das Unidades.

<b>“Valor das Despesas Iniciais”</b>	O valor de todas as Despesas Iniciais, somadas, conforme indicado no <b>“Anexo – Despesas da Operação”</b> .
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Despesas”</b>	O valor correspondente à soma do valor das Despesas Recorrentes para os 4 (quatro) meses imediatamente seguintes.
<b>“Valor de Constituição do Fundo de Reserva”</b>	O valor correspondente a 4 (quatro) vezes o valor da última PMT dos CRI.
<b>“Valor do Fundo de Despesas”</b>	O valor correspondente à soma do valor das Despesas Recorrentes para os 2 (dois) meses imediatamente seguintes
<b>“Valor do Fundo de Reserva”</b>	O valor correspondente a 3 (três) vezes o valor da última PMT dos CRI.
<b>“Valor Mínimo de Desligamento”</b>	É o valor mínimo que deve ser recebido na Conta Arrecadadora com produto da venda de uma Unidade para que a respectiva Unidade possa ser liberada da respectiva AFI. Esse valor está devidamente identificado para cada Unidade no Lastro.
<b>“Valor Nominal Unitário”</b>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme indicado na Cláusula 3.1.
<b>“Valor das Obrigações Existentes (1)”</b>	R\$ 39.877.567,81 (trinta e nove milhões oitocentos e setenta e sete mil quinhentos e sessenta e sete reais e oitenta e um centavos), o qual será atualizado pela variação acumulada do INCC-DI e acrescido da taxa de 15% (quinze por cento) ao ano, até a data da efetiva quitação das Obrigações Existentes (1).
<b>“Valor das Obrigações Existentes (2)”</b>	R\$ 13.380.338,82 (treze milhões trezentos e oitenta mil trezentos e trinta e oito reais e oitenta e dois centavos).

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Qualquer referência a **“R\$”** ou **“Reais”** deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iii) O preâmbulo e os Anexos integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;

- (iv) Referências a este ou a quaisquer outro Documento da Operação devem ser interpretadas como referências a este instrumento ou a tal outro Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (v) Quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vi) As expressões “deste instrumento”, “neste instrumento” e “conforme previsto neste instrumento” e palavras de significado semelhante quando empregadas neste instrumento a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (vii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea, adendo e/ou anexo, são referências a Cláusula, sub-cláusula, item, alínea adendo e/ou anexo deste instrumento;
- (viii) Todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (ix) Os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (x) Os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xi) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xii) Referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xiii) Todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, Representantes e cessionários devidamente autorizados;
- (xiv) As palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e



- (xv) Na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

### SEÇÃO III – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- (A) A Emissora, neste ato, emite os CRI, com lastro na CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B) Os CRI serão objeto da Oferta, nos termos deste instrumento, e serão destinados a Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30;
- (C) As Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de “operação estruturada”, razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e
- (D) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Isto posto, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes Cláusulas e condições:

### SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA APROVAÇÃO

- 1.1. Aprovação Societária. A presente Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de abril de 2022, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 18 de maio de 2022 sob o n.º 252.656/22-2.

#### CLÁUSULA SEGUNDA OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos CRI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira.
- 2.2. Origem dos Créditos Imobiliários. A CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela Emissora, sob a forma escritural, nos termos da Lei 10.931 e da Escritura de Emissão de CCI.
- 2.3. Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários, representado pela CCI, foi adquirida pela Emissora através da subscrição das Notas Comerciais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Arrecadadora, de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2.4. Lastró dos CRI. A Emissora declara que foram vinculados aos CRI, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI, com valor nominal total equivalente ao Valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão.

2.5. Pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos recebidos relativos aos Créditos Imobiliários serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI, por força do Patrimônio Separado 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:

- (i) Constituirão, no âmbito do Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, não se confundindo entre si e nem com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;
- (ii) Permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI, admitida para esse fim a dação em pagamento;
- (iii) Destinam-se exclusivamente ao pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado, inclusive despesas relacionadas à Operação e aos CRI;
- (iv) Estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, observados os fatores de risco previstos neste Instrumento;
- (v) Não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) Somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI.

2.5.1. A Emissora será a única e exclusiva responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários, observado que, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários até a Data de Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

2.6.1. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.6.2. A atuação do Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados aos documentos recebidos, nos termos da legislação vigente. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade,

veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado, inclusive com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações dos documentos recebidos.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas ou liquidação da Devedora, caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia.

2.7.1. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à excussão das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado ou na Conta Arrecadadora, sem ordem de preferência ou subordinação entre si, permanecendo segregados de outros recursos.

2.8. Níveis de Concentração dos Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora.

2.9. Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, contam com as seguintes características:

- (i) *Emissora e Titular da CCI.* Emissora;
- (ii) *Devedor dos Créditos Imobiliários.* Devedora;
- (iii) *Imóvel a que estejam vinculados.* O(s) imóvel(is) descritos no Lastro;
- (iv) *Cartório de Registro de Imóveis em que o(s) Imóvel(is) está(ão) registrado(s).* O(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis indicado(s) no Lastro;
- (v) *Matrícula(s) do(s) Imóvel(is).* A(s) matrícula(s) indicada(s) no Lastro;
- (vi) *Situação do Registro.* O(s) imóvel(is) está(ão) devidamente formalizado(s) e registrado(s) na(s) respectiva(s) matrícula(s);
- (vii) *Valor dos Créditos Imobiliários.* O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivale a até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), observado o disposto no Lastro;
- (viii) *Atualização Monetária.* OS Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente; e
- (ix) *Remuneração dos Créditos Imobiliários.* Sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa

DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com o disposto no Lastro; e

- (x) *Titularidade das Notas Comerciais.* A Emissora foi inscrita como titular das Notas Comerciais perante o escriturador das Notas Comerciais.

2.10. Liberação de Recursos. A(s) Integralização(ões) somente será(ão) realizada(s) quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes (ou de sua dispensa, via Assembleia, conforme o caso), de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais. Os recursos oriundos da(s) Integralização(ões) serão depositados na Conta do Patrimônio Separado e, então, liberados, pela Emissora à Devedora, de acordo com a regras estabelecidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste instrumento.

2.10.1. O cumprimento das Condições Precedentes será verificado pela Emissora e, uma vez satisfeitas as respectivas Condições Precedentes, a Emissora realizará a respectiva integralização das Notas Comerciais, utilizando recursos da integralização dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil da data da verificação do cumprimento integral e cumulativa das respectivas Condições Precedentes, observadas, sempre, as Retenções.

### CLÁUSULA TERCEIRA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

Característica	CRI da 1ª Série
<b>Emissão</b>	23 <sup>a</sup>
<b>Série</b>	1ª
<b>Quantidade de CRI</b>	70.000 (setenta mil) unidades
<b>Valor Total da Emissão</b>	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
<b>Valor Nominal Unitário</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<b>Data de Emissão</b>	12 de julho de 2022
<b>Data de Vencimento</b>	28 de julho de 2025.
<b>Prazo da Emissão</b>	1.112 (um mil cento e doze) dias contados da Data de Emissão
<b>Local de Emissão</b>	São Paulo, SP
<b>Juros Remuneratórios</b>	100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
<b>Atualização Monetária</b>	Os CRI não serão atualizados monetariamente.
<b>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada</b>	De acordo com as datas de pagamento indicadas no “ <b>Anexo – Cronograma de Pagamentos</b> ” do Termo de Securitização, observado, inclusive, o período de carência indicado no referido Anexo.
<b>Primeiro pagamento de Amortização Programada</b>	28 de julho de 2025.
<b>Periodicidade de Pagamento da Remuneração</b>	Mensalmente, de acordo com as datas de pagamento indicadas no “ <b>Anexo – Cronograma de Pagamentos</b> ” do Termo de Securitização.
<b>Primeiro pagamento de</b>	26 de agosto de 2022.

<b>Remuneração</b>	
<b>Garantias dos Créditos Imobiliários</b>	Todas as Garantias, previstas na Cláusula Oitava
<b>Regime Fiduciário</b>	Sim, nos termos da MP 1.103.
<b>Garantia Flutuante</b>	Não há.
<b>Subordinação</b>	Não há.
<b>Coobrigação da Emissora</b>	Não há.
<b>Encargos Moratórios</b>	Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora; e/ou não pagamento pela Emissora de valores devidos aos Titulares dos CRI, apesar do pagamento tempestivo dos Créditos Imobiliários pela Devedora à Emissora, incidirão a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, sem prejuízo da Remuneração, os Encargos Moratórios, sendo que caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.
<b>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3
<b>Local de Pagamento</b>	Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, a Emissora deixará, na Conta do Patrimônio Separado, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI.
<b>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</b>	O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Instrumento ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.
<b>Classificação de Risco</b>	Os CRI não serão objeto de classificação de risco.
<b>Fatores de Riscos</b>	Conforme “Anexo – Fatores de Risco”.

3.2. Depósito para Distribuição e Negociação. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira por meio da B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão Balcão B3 e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3. Sendo a distribuição primária realizada pela própria Emissora, nos termos do art. 43 da Resolução CVM 60.

3.3. Forma de Distribuição dos CRI. A distribuição pública com esforços restritos de CRI será realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual é destinada, exclusivamente, a Investidores Profissionais e estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

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

3.3.2. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo os estes fornecer, por escrito, declaração atestando que:

- (i) Estão cientes que a Oferta não foi registrada na CVM;
- (ii) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476; e
- (iii) São Investidores Profissionais, nos termos definidos neste instrumento e na legislação aplicável.

3.4. Restrições de Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Titular dos CRI e apenas entre Investidores Qualificados.

3.5. Início da Oferta. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta será informado pela Emissora, no prazo de 5 (cinco) dias contados da primeira procura a potenciais investidores.

3.6. Encerramento da Oferta. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta dos CRI deverá ser informado pela Emissora à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores.

3.7. Distribuição Parcial. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, a critério da Emissora, sendo cancelados os CRI não distribuídos.

3.7.1. Em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e observado o operacional da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, os investidores podem, no ato da subscrição, caso ocorra a distribuição parcial, indicar se pretendem:

- (i) Receber a totalidade dos CRI por eles subscritos;
- (ii) Receber a quantidade proporcional de CRI entre o número de CRI efetivamente distribuído e o número de CRI ofertado; ou
- (iii) Cancelar o investimento e não permanecer na Oferta.

3.7.2. Diante da hipótese prevista na Cláusula 3.7., a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em celebrar aditamento ao presente Termo de Securitização, para refletir a quantidade de CRI efetivamente distribuída.

3.8. Forma e Titularidade. Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.1. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares dos CRI emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, quando os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3.

3.8.2. Na hipótese de os CRI deixarem de ser eletronicamente custodiados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3, todos os respectivos pagamentos aos Titulares dos CRI passarão a ser realizados por meio de TED.

3.9. Subscrição. Os CRI serão subscritos em uma ou mais datas, por meio da celebração do respeito Boletim de Subscrição (CRI) e serão integralizados, em moeda corrente nacional, à vista, pelo Preço de Integralização, no ato da subscrição, nos termos da Cláusula 3.11.

3.10. Prazo de Colocação. A subscrição dos CRI deve ser realizada no prazo de 6 (seis) meses contados da emissão, nos termos da Instrução CVM 476.

3.11. Integralização. Os CRI serão integralizados em uma ou mais Datas de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme disposições do Boletim de Subscrição (CRI) e observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e neste Instrumento, devendo a respectiva Data de Integralização constar do respectivo Boletim de Subscrição (CRI).

3.12. Preço de Integralização. Os CRI serão integralizados pelo Preço de Integralização, que será correspondente ao: (i) Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização; ou (ii) Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada desde a primeira Data de Integralização ou desde a data de pagamento de Remuneração imediatamente anterior (conforme o caso) até a Data de Integralização em questão.

3.13. Ágio ou Deságio. Não será admitida a colocação dos CRI com ágio ou deságio.

3.14. Declarações. Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como anexo ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pela Emissora e pela Instituição Custodiante, respectivamente.

3.15. Destinação dos Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Operação serão utilizados integral e exclusivamente de acordo com o disposto no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, e a Devedora se comprometeu, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar esses recursos exclusivamente conforme o disposto nesta Cláusula 3.15 e no referido Anexo.

3.15.1. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar os Titulares dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos

e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da Operação de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula e/ou no “**Anexo – Destinação de Recursos**”, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé dos Titulares dos CRI, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário.

#### CLÁUSULA QUARTA REMUNERAÇÃO

4.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta pelos Juros Remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, desde a primeira Data de Integralização.

4.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios serão devidos nas Datas de Pagamento estipuladas para tanto nos respectivos Cronogramas de Pagamentos, e serão calculados de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

#### CLÁUSULA QUINTA AMORTIZAÇÃO E RESGATE DOS CRI

5.1. Amortização dos CRI. Os CRI serão ordinariamente amortizados nos montantes e na(s) respectiva(s) Data(s) de Pagamentos estipuladas no Cronograma de Pagamentos, observada a carência.

5.2. Cálculo da Amortização. O cálculo da amortização mensal será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

5.2.1. O Cronograma de Pagamentos, inicialmente, é aquele constante do “**Anexo – Cronograma de Pagamentos**” e poderá ser alterado pela Emissora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.2.2. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Emissora deverá disponibilizar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, na forma prevista neste Instrumento, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência da Data de Pagamento imediatamente subsequente.

5.3. Amortização Extraordinária e Resgate Total dos CRI. Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados (conforme o caso) com todo e qualquer recurso oriundo dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições, inclusive na ocorrência de pagamentos antecipados ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários (e execução das Garantias), de acordo com a Cascata de Pagamentos, nas respectivas Datas de Pagamento.

5.3.1. Os recursos recebidos pela Emissora no respectivo mês de arrecadação em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios e das Distribuições serão utilizados pela Emissora de acordo com a Cascata de Pagamentos no próximo mês, sempre na próxima Data de Pagamento.



5.3.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Notas Comerciais serão obrigatoriamente amortizadas ou resgatadas nas hipóteses previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

5.3.3. Os CRI e seu valor de principal serão amortizados extraordinariamente (ou, conforme o caso, resgatados antecipadamente), observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, nas hipóteses de qualquer tipo de pagamento antecipado, cujos recursos serão recebidos pela Emissora na Conta do Patrimônio Separado que, então, adotará as providências conforme dispostas neste Instrumento.

5.3.4. A Amortização Extraordinária ou o Resgate Total dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Emissora.

5.3.5. A Emissora deverá informar a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis de antecedência em relação à data estipulada para a referida amortização ou resgate, conforme o caso, com cópia ao Agente Fiduciário.

5.4. Cálculo do Resgate Total dos CRI. O cálculo do resgate total dos CRI será realizado de acordo com a respectiva fórmula constante no “**Anexo – Fórmulas**”.

#### **CLÁUSULA SEXTA** **VENCIMENTO ANTECIPADO**

6.1. Eventos de Vencimento Antecipado. As obrigações da Devedora constantes do Termo de Emissão de Notas Comerciais poderão ser declaradas antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, na ocorrência das hipóteses listadas no referido instrumento.

6.1.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI. Nessas hipóteses, caberá à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia para deliberar sobre o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI.

6.1.2. Caso a Assembleia mencionada acima seja instalada em primeira ou segunda convocação, e os Titulares dos CRI decidam pela declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e consequentemente, pelo resgate antecipado total dos CRI, em quórum suficiente para atender o mínimo exigido neste instrumento para tanto, será formalizada uma ata de Assembleia aprovando a declaração do vencimento antecipado.

6.1.3. Observado o disposto acima, caso a Assembleia convocada para deliberação de vencimento antecipado não seja instalada ou, ainda, se instalada em primeira ou segunda convocação, o quórum mínimo exigido neste Instrumento para declaração do vencimento antecipado não seja alcançado, as Notas Comerciais serão consideradas como antecipadamente vencidas e, portanto, os CRI serão objeto de resgate total e será formalizada uma ata de Assembleia constatando a declaração do vencimento antecipado.

6.2. Pagamento do Vencimento Antecipado. Em caso de decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais, a Devedora deverá efetuar o pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão de Notas Comerciais), acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais e dos Documentos da Operação, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de notificação pela Emissora comunicando a respeito da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA ORDEM DE PAGAMENTOS**

7.1. Ordem de Pagamentos. Observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a esse respeito, os valores depositados na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos.

#### **CLÁUSULA OITAVA GARANTIAS**

8.1. Constituição. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as Garantias descritas nesta Cláusula Oitava, as quais devem permanecer válidas e exequíveis até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2. Disposições Comuns a Todas as Garantias. As disposições previstas nesta Cláusula 8.2. e seguintes se aplicam a todas as Garantias.

8.2.1. As Garantias serão constituídas diretamente em favor da Emissora.

8.2.2. As Garantias são consideradas, para todos os fins de direito, um acessório dos Créditos Imobiliários.

8.2.3. As Garantias devem estar perfeitamente constituídas no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia e do Lastro. Para esse fim, todas as medidas necessárias para a efetiva constituição da respectiva Garantia, conforme determinadas no respectivo Contrato de Garantia, devem ter sido concluídas no prazo e na forma ali estipulados, observada a possibilidade de eventuais prorrogações previstas nos referidos contratos, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.2.4. As Garantias serão outorgadas em caráter irrevogável e irretratável e entrarão em vigor na data de assinatura do respectivo Contrato de Garantia, incluindo eventuais Garantias fiduciárias (observadas, no entanto, eventuais condições suspensivas previstas nos respectivos instrumentos, se aplicável), sendo, a partir dessa data, válidas em todos os seus termos e vinculando seus respectivos sucessores até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.2.5. As Garantias deverão estar perfeitamente constituídas na forma e no prazo estipulado no respectivo Contrato de Garantia, incluindo as regras de protocolo, registro e/ou averbações previstas nos referidos contratos.

8.2.6. Por meio da constituição das Garantias fiduciárias, a Emissora, na qualidade de fiduciária, passará a ter propriedade fiduciária dos respectivos ativos objeto da Garantia, nos limites e condições descritos nos Contratos de Garantia.

8.2.7. Resta desde já consignado que, de acordo a Lei 11.101, uma vez constituída, a propriedade fiduciária sobre os ativos objeto das Garantias fiduciárias, sejam eles imóveis, móveis, ações, quotas, créditos e/ou direitos creditórios, entre outros, em razão das referidas Garantias, a partir de sua constituição, não se submetem aos efeitos de eventual falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), prevalecendo, nestas hipóteses, conforme originalmente contratados, ou seja, a propriedade fiduciária dos ativos mencionados permanecerá em poder da Emissora, até o cumprimento das Obrigações Garantidas, sendo certo que a Emissora poderá, na forma prevista na Lei, imputá-los na solução da dívida, até sua liquidação total.

8.2.8. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Emissora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Emissora e em benefício dos investidores dos CRI.

8.2.9. Em caso de descumprimento de obrigação pecuniária por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), a Emissora, desde que observados os procedimentos previstos no Lastro e demais Documentos da Operação aplicáveis, poderá proceder à excussão/execução das Garantias, independentemente de qualquer providência adicional preliminar por parte da Emissora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza.

8.2.10. Nos termos do Lastro, caberá unicamente à Emissora definir a ordem de excussão das garantias constituídas para assegurar o fiel adimplemento das Obrigações Garantidas, sendo que a execução de cada garantia outorgada será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Emissora, para satisfação das Obrigações Garantidas.

8.2.11. Nos termos do Lastro, ainda que todas as Garantias, incluindo aquelas incorporadas ou constituídas no âmbito da Operação, serão consideradas comuns para fins de satisfação de quaisquer Obrigações Garantidas, ficando a Emissora autorizada a utilizar o produto da execução de quaisquer garantias existentes na Operação para a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

8.2.12. A Devedora e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição

do(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos do(s) Fundo(s) para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.2.13. A Emissora poderá, desde que comprovada a deterioração e/ou perecimento, total ou parcial da Garantia, exigir a constituição de novas garantias para eventual reforço das Garantias já constituídas, exclusivamente nos termos e limites previstos em lei e nos Documentos da Operação, sendo certo que as novas garantias deverão ser aprovadas pelos Titulares dos CRI. O reforço aqui previsto deve ser perfeitamente concluído pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es), conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados de solicitação nesse sentido.

8.2.14. Nenhuma liberação ou substituição de Garantia será realizada se estiver em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ainda que as condições específicas para a respectiva liberação sejam atendidas.

8.2.15. Nos termos do Lastro, correrão por conta da Devedora e do(s) Garantidor(es) todas as despesas e tributos direta ou indiretamente relativos à formalização, registros, averbações e à excussão/execução (por qualquer meio, judicial ou extrajudicial), de qualquer Garantia, bem como ao exercício de qualquer outro direito ou prerrogativa previsto nas Garantias.

8.2.16. No caso de contratação de escritório de advocacia para que a Emissora possa fazer valer seus direitos, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho indicado pela Emissora, de acordo com o determinado em Assembleia.

8.2.17. Caso, após a aplicação dos recursos advindos da excussão de Garantias no pagamento das Obrigações Garantidas, seja verificado que ainda existe saldo devedor das referidas obrigações, a Devedora permanecerá responsável pelo pagamento deste saldo, o qual deverá ser imediatamente pago nos termos previstos no parágrafo 2º do artigo 19 da Lei 9.514.

8.2.18. Os recursos do(s) Fundo(s) ficarão retidos na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI, e integrarão o Patrimônio Separado.

8.2.19. A Devedora e o(s) Garantidor(es) não poderão, em qualquer hipótese, se abster do cumprimento de suas obrigações previstas nos Documentos da Operação em razão da constituição do(s) Fundo(s), ou ainda, solicitar à Emissora que utilize os recursos de um determinado Fundo para quitação de eventuais obrigações inadimplidas.

8.2.20. Os recursos de um Fundo somente podem ser utilizados para os fins dispostos no Lastro, e exclusivamente por decisão da Emissora, de forma que a Devedora e/ou o(s) Garantidor(es) não terão poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta do Patrimônio Separado.

8.2.21. Sem prejuízo do disposto acima, caso seja necessário para a manutenção da Operação e defesa dos direitos e melhores interesses dos Titulares dos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos

eventualmente existentes em um determinado Fundo, para os objetivos de outro(s) Fundo(s) e/ou, até, para o pagamento de Obrigações Garantidas e quaisquer obrigações assumidas nos Documentos da Operação. Essa hipótese não altera em qualquer aspecto as obrigações da Devedora em cumprir suas obrigações, tais como a obrigação de recomposição do(s) Fundo(s) e tampouco o pagamento das Obrigações Garantidas.

8.3. Fiança. O(s) Fiador(es) compareceu(compareceram) ao Termo de Emissão de Notas Comerciais para prestar a Fiança, solidária, nos termos e condições estipulados no referido instrumento.

8.3.1. A Fiança outorgada será válida e eficaz até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

8.3.2. O(s) Fiador(es) é(são) principal(is) pagador(es) a honrar a Fiança, e renunciou(renunciaram) expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, bem como reconheceu(reconheceram) a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil.

8.3.3. O(s) Fiador(es) conhece(m) e concordou(concordaram) com todos os termos, condições e responsabilidades estipuladas nos Documentos da Operação.

8.3.4. O(s) Fiador(es) deve(m) cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança, em moeda corrente nacional, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao envio de simples notificação, pela Emissora, informando o valor para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas.

8.3.5. O(s) Fiador(es) pode(m) ser chamado(s) para honrar total ou parcialmente as Obrigações Garantidas, em conjunto ou individualmente (conforme o caso), observadas eventuais instruções específicas da Emissora nesse sentido, se existirem.

8.3.6. A Fiança poderá ser excutida e exigida pela Emissora quantas vezes for necessário até a integral liquidação das Obrigações Garantidas

8.4. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis. A Operação contará com a garantia real imobiliária representada pela(s) AFI, nos termos do(s) Contrato(s) AFI, observado o disposto abaixo.

8.4.1. O(s) Imóvel(is) Garantia, nesta data, estão sujeitas aos Ônus vigentes em razão das Obrigações Existentes 2. Deste modo, os respectivo(s) Contrato(s) de AFI que envolve(m) os Imóvel(is) Garantia deverão ser celebrados, nos moldes do “Anexo – Modelo de Contrato de AFI”, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, sob pena de vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, a(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis deverá(ão) ser constituída(s) sobre o(s) Imóvel(eis) Garantia no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data de celebração do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Garantia, observada a hipótese de prorrogação

prevista no referido instrumento, para cumprimento de eventuais exigências feitas pelo(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis competente(s).

8.4.3. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a(s) Garantia(s) acima passará(ão) a englobar, automaticamente, todas as respectivas Unidades geradas do(s) respectivo(s) Imóvel(is) Garantia, as quais poderão ser comercializadas, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.5. Alienação(ões) Fiduciária(s) de Participações. A Operação contará com a garantia real representada pela(s) AFP, nos termos do(s) Contrato(s) de AFP, observado o disposto abaixo.

8.5.1. A celebração do(s) Contrato(s) de AFP será realizada com condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, nos termos do(s) respectivo(s) instrumento(s). Uma vez implementada a respectiva condição suspensiva prevista no(s) referido(s) Contrato(s) de Garantia, as respectivas Participações passarão a integrar a referida Garantia.

8.5.2. A comprovação de implementação da condição suspensiva mencionada acima se dará com o recebimento do referido Termo de Cumprimento das Obrigações Garantidas 2, pela Securitizadora, o que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data presente data.

8.5.3. A partir da data de implementação da respectiva condição suspensiva prevista no(s) Contrato(s) AFP, os recursos oriundos das Distribuições, presentes e futuros, se e quando existentes, continuarão sendo integralmente pagos aos Garantidor(es) AFP, como normalmente feito antes da referida celebração.

8.5.4. Sem prejuízo do acima disposto, uma vez descumprida alguma obrigação pela Devedora e/ou pelo(s) Garantidor(es) nos Documentos da Operação e até que o respectivo descumprimento seja devidamente sanado, as Distribuições devem, imediatamente, passar a ser pagas na Conta do Patrimônio Separado (ou na Conta Arrecadadora transferidos para a Conta do Patrimônio Separado) de forma exclusiva, para que sejam utilizadas de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.5.5. Caso os Garantidor(es) AFP, em violação ao aqui disposto, receba(m) recursos decorrentes das Distribuições de forma diversa da prevista acima, este(s) se obriga(m) a repassar a totalidade dos referidos recursos à Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento indevido mediante depósito na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado.

8.5.6. O descumprimento da obrigação de repasse acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais, inclusive Encargos Moratórios e, eventualmente, o vencimento antecipado das Notas Comerciais.

8.6. Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios. A operação contará com a garantia real representada pela(s) CF, nos termos do(s) Contrato(s) CF, observado o disposto abaixo.

8.6.1. Os Direitos Creditórios, nesta data, estão sujeitos aos Ônus vigentes em razão das Obrigações Existentes 2. Deste modo, os respectivo(s) Contrato(s) de CF que envolve(m) os Direitos Creditórios deverão ser celebrados, nos moldes do “Anexo – Modelo de Contrato de CF”, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da presente data, sob pena de vencimento antecipado da Notas Comerciais.

8.6.2. Sem prejuízo do acima disposto, a(s) Cessão(ões) Fiduciária(s) de Direitos Creditórios deverá(ão) ser constituída(s) sobre o(s) Direitos Creditórios no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de celebração do(s) respectivo(s) Contrato(s) de Garantia, observada a hipótese de prorrogação prevista no referido instrumento, para cumprimento de eventuais exigências feitas pelo(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s).

8.6.3. A partir da celebração do(s) Contratos CF, os recursos oriundos dos Direitos Creditórios passarão a ser integral e exclusivamente pagos na Conta da SPE Garantia para que sejam transferidos para a Conta Arrecadadora ou para a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Dez.

8.6.4. Sem prejuízo do acima disposto, a partir da presente data, o(s) Contrato(s) CF deve(m) ser aditado(s), nos prazos e na forma estabelecidos no(s) referido(s) instrumento(s), para refletir a atualização de lista de Direitos Creditórios no período, seja pela exclusão de Direitos Creditórios e/ou pela inclusão de novos Direitos Creditórios que passem a fazer parte da referida Garantia.

8.7. Fundo de Despesas. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.7.1. O Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, sobre os primeiros recursos a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.7.2. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Emissora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), o que será feito diretamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.7.3. A Emissora, uma vez ao mês, sempre na Data de Verificação imediatamente anterior à Data de Pagamento da PMT, deverá enviar à Devedora um relatório de prestação de contas do Fundo de Despesas, indicando as Despesas da Operação arcadas com recursos do referido fundo no mês anterior, bem como seu saldo.

8.7.4. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Despesas, sempre e quando a recomposição não ocorra nos termos da Cascata de Pagamentos.

8.7.5. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Emissora

à Devedora. Nos termos do Lastro, se a obrigação de prestação de contas do Fundo de Despesas da Emissora estiver descumprida, o prazo para a obrigação de recomposição aqui prevista será contado a partir da data em que a obrigação de prestação de contas da Emissora tiver sido saneada.

8.7.6. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.7.7. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Despesas serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.7.8. O critério utilizado para estabelecer o Valor do Fundo de Despesas foi o valor mensal das Despesas Recorrentes. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor mensal das Despesas Recorrentes ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Despesas (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Despesas a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

8.7.9. Sem prejuízo do acima disposto, de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos com recursos próprios ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais, tais Despesas da Operação deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas da Operação que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, as quais serão reembolsadas pela Devedora nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

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

8.7.11. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia convocada com este fim, nos termos deste instrumento, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado, objeto ou não de litígio. As Despesas da Operação que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a Cascata de Pagamentos.

8.7.12. Conforme previsto neste instrumento, caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a



realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular dos CRI da Emissão com os valores gastos pela Emissora com estas Despesas da Operação.

8.7.13. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará despesas com recursos próprios.

8.8. **Fundos de Reserva.** A Operação contará com a garantia dos Fundos de Reserva, mantido na Conta do Patrimônio Separado.

8.8.1. O Fundo de Reserva será inicialmente constituído por conta e ordem da Devedora, por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Emissora, bem como será complementado, também por conta e ordem da Devedora, com desconto de recursos de cada uma das demais Integralizações, sempre em montante suficiente para assegurar a manutenção do Valor do Fundo de Reserva, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.8.2. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para cobrir a eventual inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es), assumidas nos Documentos da Operação.

8.8.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser iguais ou inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a recompor o referido fundo até o limite do Valor do Fundo de Reserva, sempre e quando a recomposição não ocorra nos termos acima e/ou da Cascata de Pagamentos.

8.8.4. A recomposição acima será realizada por meio de depósito na Conta do Patrimônio Separado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Emissora à Devedora.

8.8.5. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplimento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplimento pecuniário previstas do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

8.8.6. Os eventuais valores excedentes depositados no Fundo de Reserva serão utilizados conforme a Cascata de Pagamentos.

8.8.7. O critério utilizado para estabelecer o Valor Mínimo do Fundo de Reserva foi a PMT dos CRI. Dessa forma, caso haja redução ou aumento do valor das PMT ao longo da Operação, o Valor do Fundo de Reserva (i.e., o valor a ser mantido no Fundo de Reserva a todo tempo) também será proporcionalmente reduzido ou aumentado, conforme aplicável.

## **CLÁUSULA NONA**

### **REGRAS DE AVALIAÇÃO, LTV E COVENANTS**

9.1. Regras de Avaliação. O(s) Imóvel(is) Garantia será(ão) avaliado(s) com base na multiplicação da área do(s) Imóvel(is) Garantia (ou Unidades, conforme o caso) pelo(s) seu(s) respectivo(s) valor(es) por m<sup>2</sup>.

9.1.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora terá a prerrogativa de reavaliar o(s) Imóvel(is) Garantia, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, tomando por base o preço médio por m<sup>2</sup> das vendas de, no mínimo, 3 (três) Imóvel(is) Garantia (ou Unidade(s), conforme o caso) que tenha sido realizada nos 12 (doze) meses anteriores à respectiva data de reavaliação. Nesta hipótese a referida reavaliação será considerada como a única regra de avaliação.

9.1.2. Sem prejuízo acima, a Emissora terá a prerrogativa de reavaliar o(s) Imóvel(is) Garantia, uma vez a cada 12 (doze) meses, a seu exclusivo critério, tomando por base laudo de avaliação elaborada por empresa de renome, definido pela Emissora, a ser contratado às expensas da Devedora.

9.2. LTV. Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora será responsável por verificar o cumprimento do LTV, no mínimo, uma vez por mês, nas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Emissora.

9.3. Recomposição do LTV. Caso seja constatado, a qualquer momento, o descumprimento do LTV, a Emissora notificará a Devedora para que esta recomponha o LTV o que poderá ser realizado por meio de uma das seguintes alternativas, a critério da Devedora:

- (i) Depósito de recursos próprios na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado para incremento do Fundo de Reserva;
- (ii) Depósito de recursos próprios na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado para amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais; ou
- (iii) Constituição de garantias adicionais.

9.3.1. Caso a Devedora decida pela alternativa prevista nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 9.3., a Devedora deverá realizar o depósito de recursos na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para reestabelecer integralmente o LTV, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de notificação mencionada e, na mesma data deverá informar a Emissora se os recursos depositados devem ser utilizados para o incremento do Fundo de Reserva ou se para a amortização extraordinária proporcional das Notas Comerciais.

9.3.2. Caso a Devedora decida pela alternativa prevista no item (iii) da Cláusula 7.3., a Devedora deverá apresentar imóveis adicionais, livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus ou gravames, com a finalidade de reestabelecer o LTV, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de notificação mencionada acima.

9.3.2.1. Sem prejuízo do disposto acima, os imóveis adicionais apresentados pela Devedora e que venham a integrar a(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) de Imóveis deverão ser aprovados, pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia.

9.3.2.2. Uma vez aprovados, nos termos desta Cláusula, os imóveis adicionais oferecidos deverão ser alienados fiduciariamente à Emissora nos mesmos termos pactuados no respectivo Contrato de AFI, o que deverá ocorrer por meio da celebração de aditamento ao referido instrumento em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida aprovação, observados os prazos de registro previstos no referido instrumento.

9.3.2.3. Uma vez celebrado respectivo aditamento ao Contrato de AFI sobre os imóveis adicionais aqui mencionados, estes passarão a integrar automaticamente a definição de “Imóvel(is) Garantia” estipulada na “Seção III – Termos Definidos”.

9.4. Covenants. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações assumidos nos respectivos Documentos da Operação, a Devedora e o(s) Garantidor(es) deverão assegurar, a todo tempo durante o prazo da Operação, que os *covenants* previstos no Termo de Emissão de Notas Comerciais sejam respeitados.

9.4.1. A Emissora será responsável por verificar os *covenants* estabelecidos na cláusula 9.4. do Termo de Emissão de Notas Comerciais, sempre e quando receba as informações necessária para tanto, em tempo hábil, na periodicidade estabelecida para tanto no referido instrumento.

## **CLÁUSULA DEZ**

### **VENDA DAS UNIDADES E GESTÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

10.1. Mecânica de Vendas. A Devedora terá a prerrogativa de alienar qualquer das Unidades, de acordo com as regras estipuladas nesta Cláusula Dez.

10.1.1. A Emissora não será obrigada a comparecer aos Contratos de Venda e Compra, entretanto, a Devedora deve assegurar que todos os Contratos de Venda e Compra celebrados contenham as cláusulas padronizadas nos termos da Cláusula 10.3., de forma que o Adquirente tenha ciência inequívoca de que a Unidade está alienada fiduciariamente em benefício da Emissora, e que a baixa da referida Garantia está condicionada à transferência do Valor Mínimo de Desligamento para a Conta Arrecadadora.

10.1.2. Adicionalmente, a Emissora deverá receber cópia de todos os Contrato de Venda e Compra e/ou Contratos de Financiamento celebrados, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua celebração e, caso não receba, a Emissora poderá interpretar esse fato como um descumprimento de obrigação por parte da Devedora, sujeito às respectivas consequências previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

10.1.3. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora se obriga a comparecer, na qualidade de interveniente quitante, ao Contrato de Financiamento de aquisição de Unidade a ser celebrado entre instituição financeira e o respectivo comprador da Unidade, sendo certo que o referido contrato

deverá conter disposição inequívoca de que o valor referente a parcela de financiamento da venda da respectiva Unidade, especialmente o repasse deve necessariamente ser pago na Conta Arrecadadora, observado o disposto na Cláusula 10.1.4.

10.1.4. Caso o valor enviado para a Conta Arrecadadora seja inferior ao Valor Mínimo de Desligamento, a Devedora deverá complementar com recursos próprios suficientes para que a Amortização Extraordinária Compulsória, equivalente ao Valor Mínimo de Desligamento seja realizado. Caso o valor seja superior, o sobejo deverá ser aplicado conforme a Cascata de Pagamentos.

10.1.5. Todos os Contratos de Financiamento enviados para assinatura da Emissora, desde que respeitado o disposto nesta Cláusula, deverão ser devolvidos devidamente assinados pela Emissora, juntamente com todos os documentos societários que comprovem poderes dos signatários, no prazo máximo de: (i) 3 (três) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura eletrônica ou digital; ou (ii) 5 (cinco) Dias Úteis, para os respectivos contratos celebrados mediante assinatura física.

10.1.6. A Emissora deverá enviar à Devedora, por correio eletrônico, as respectivas cartas informando o Valor de Mínimo de Desligamento referente aos Contratos de Financiamento que ainda não tenham sido quitados, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da solicitação pela Devedora.

10.1.7. Uma vez verificado o recebimento do Valor Mínimo de Desligamento oriundo da venda de respectiva Unidade na Conta Arrecadadora, a Emissora deverá enviar à Devedora, por correio eletrônico, o termo de quitação do respectivo Contrato de Venda e Compra, que tenha por objeto a referida Unidade, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua quitação.

10.2. Valor de Venda. De acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, o valor de venda de cada Unidade deverá ser igual ou superior ao Valor Mínimo de Desligamento, observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Unidade ocorrer em valor inferior ao Valor Mínimo de Desligamento, a Devedora deverá complementar, com recursos próprios, a diferença entre o valor de venda da Unidade e o Valor Mínimo de Desligamento, para realização da amortização extraordinária compulsória e, então, baixa da AFI da respectiva Unidade.

10.3. Cláusulas Obrigatórias. A Devedora deverá fazer constar no respectivo Contrato de Venda e Compra previsões claras no sentido de que:

- (i) A(s) respectiva(s) Unidade(s) está(ão) alienada(s) fiduciariamente em benefício da Emissora e, em razão disso, a baixa da referida Garantia está condicionada ao recebimento do Valor Mínimo de Desligamento na Conta Arrecadadora; e
- (ii) Os créditos oriundos do respectivo Contrato de Venda e Compra foram cedidos fiduciariamente em benefício da Emissora.

10.3.1. Para os fins da Cláusula 10.3., todos os Contratos de Venda e Compra deverão conter as cláusulas padronizadas constantes do Lastro.

10.4. Informações fornecidas pela Devedora. De acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora deverá, sempre que solicitado pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário enviar, por correio eletrônico, relatório que contenha informação acerca do fluxo de pagamentos oriundos das vendas das Unidades, inadimplência, Contratos de Venda e Compra distratados ou que sejam objeto de discussão judicial, bem como quaisquer outras informações que sejam necessárias à gestão dos Direitos Creditórios pela Emissora.

10.5. Liberação da AFI. A Devedora poderá requerer à Emissora a liberação da respectiva AFI que recaia sobre uma determinada Unidade, sendo certo que, para que o procedimento de liberação aqui previsto seja realizado, a Devedora deverá enviar à Emissora requerimento solicitando a liberação da respectiva AFI, acompanhado de:

- (i) Relatório de repasses aprovados (incluindo a informação do valor do saldo devedor do respectivo Adquirente da Unidade a ser liquidada por meio do repasse); e
- (ii) Comprovação do recebimento/pagamento de, no mínimo, o Valor Mínimo de Desligamento, oriundo da venda respectiva Unidade na Conta Arrecadadora; e
- (iii) Comprovação de que o respectivo Contrato de Venda e Compra celebrado com o Adquirente da Unidade a ser liberada contém as disposições obrigatórias estabelecidas na Cláusula 6.3.

10.5.1. Uma vez verificado o cumprimento de todas as condições listadas na Cláusula 10.5., a Emissora deverá enviar à Devedora, por correio eletrônico, o termo de quitação do respectivo Contrato de Venda e Compra, que tenha por objeto a referida Unidade, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua quitação.

10.5.2. Sem prejuízo do acima disposto, será facultado à Devedora solicitar a liberação do gravame que recai sobre determinada Unidade anteriormente à transferência da totalidade dos recursos decorrentes da venda da referida Unidade para a Conta Arrecadadora ou para a Conta do Patrimônio Separado, observado que:

- (i) Apenas 2 (duas) Unidades serão liberadas por vez; e
- (ii) Os recursos de qualquer outra Unidade anteriormente liberada nos termos desta Cláusula 6.5.1. deverão ter sido integralmente transferidos para a Conta Arrecadadora ou para a Conta do Patrimônio Separado.

10.5.3. Uma vez verificado o cumprimento dos critérios acima estabelecidos, a Emissora deverá anuir com a liberação da respectiva AFI, por meio do envio de termo de liberação devidamente

assinada para a Devedora, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento do respectivo requerimento para liberação.

10.5.4. Para os fins previstos na Cláusula 10.5.2., caso os recursos do respectivo Direito Creditório equivalentes a, no mínimo, o Valor Mínimo de Desligamento, não sejam depositados na Conta Arrecadadora em até 30 (trinta) dias corridos contados da data da solicitação de liberação do gravame da Unidade, a Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do fim do referido prazo, deverá transferir recursos próprios para a Conta Arrecadadora ou para a Conta do Patrimônio Separado com o objetivo de realizar a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais, em montante equivalente a, no mínimo, o Valor Mínimo de Desligamento da Unidade, independentemente do recebimento do preço de venda pela Devedora.

10.6. Verificação dos Direitos Creditórios. A Emissora será responsável por monitorar, acompanhar e verificar o volume dos Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora e na Conta do Patrimônio Separado, no mínimo, duas vezes por mês, nas respectivas Datas de Verificação, sem prejuízo de verificações realizadas em outras datas que não sejam Datas de Verificação, a exclusivo critério da Emissora.

10.6.1. Sem prejuízo do acima disposto, a Emissora poderá acompanhar, a seu exclusivo critério, o volume de Direitos Creditórios depositados na Conta da SPE Garantia. Para os fins do disposto nesta Cláusula, a Devedora e a SPE Garantia concordaram, de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, em disponibilizar toda e qualquer informação sobre os Direitos Creditórios e seus pagamentos que venha a ser solicitada pela Emissora, incluindo extratos bancários da Conta da SPE Garantia e/ou acesso à referida conta, exclusivamente para fins de consulta.

10.6.2. A Emissora deverá enviar à Devedora, por correio eletrônico, relatórios informando acerca do volume dos Direitos Creditórios depositados na Conta Arrecadadora e na Conta do Patrimônio Separado, no mínimo, duas vezes por mês, nas respectivas Datas de Verificação, para fins de acompanhamento.

10.7. Utilização dos Direitos Creditórios. Após a celebração do(s) Contrato(s) CF, os Direitos Creditórios, presentes e futuros, seguirão sendo integral e exclusivamente depositados na Conta da SPE Garantia para que sejam transferidos para a Conta Arrecadadora.

10.7.1. Para fins do acima disposto, em cada Data de Verificação, a Emissora verificará volume de Direitos Creditórios pagos no período e o montante depositado na Conta da SPE Garantia, bem como informará a SPE Garantia o montante a ser transferido para a Conta Arrecadadora.

10.7.2. O Valor Mínimo de Desligamento depositado na Conta da SPE Garantia de uma determinada Unidade deve ser transferido para a Conta Arrecadadora em até 90 (noventa) dias contados da celebração do respectivo Contrato de Venda e Compra dessa Unidade, sendo que esse prazo poderá ser prorrogado para até 120 (cento vinte dias) para no máximo 2 (duas) Unidades durante a Operação.

10.7.3. Todo e qualquer Valor Mínimo de Desligamento depositado na Conta Arrecadadora será aplicado diretamente para a amortização extraordinária compulsória das Notas Comerciais (e não de acordo com a Cascata de Pagamentos) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da respectiva Data de Verificação. Outros valores depositados na Conta Arrecadadora e Conta do Patrimônio Separado serão aplicados de acordo com a Cascata de Pagamentos, observado, no entanto, o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais a esse respeito.

10.7.4. Sem prejuízo do acima disposto, de acordo com o Termo de Emissão de Notas Comerciais, na hipótese de descumprimento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, a SPE Garantia deverá transferir a totalidade dos Direitos Creditórios para a Conta Arrecadadora ou para a Conta do Patrimônio Separado, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, para que, então, a Emissora aplique a totalidade dos Direitos Creditórios existentes na Conta Arrecadadora para fazer frente a referidas obrigações pecuniárias descumpridas, até que tais obrigações estejam sanadas.

10.7.5. Sem prejuízo do disposto acima e observado o disposto na Cláusula 10.5.1., nenhum Imóvel Garantia será liberado sem o recebimento pela Emissora, na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado, de, no mínimo, o respectivo Valor Mínimo de Desligamento, utilizado para a amortização extraordinária compulsória, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, observado, no entanto, o disposto na Cláusula 10.5.2.

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

11.1. Obrigações. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Instrumento, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) Administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) Elaborar e publicar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviar ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o término do exercício social, qual seja o último dia de março de cada ano;
- (iii) Informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;
- (iv) Fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
  - (a) Em até 90 (noventa) dia a contar da data de encerramento do exercício social, ou em 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus e dos Garantidor(es) de demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado,

- assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora (e desde que por elas entregues), nos termos da legislação vigente;
  - (c) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus Representantes previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
  - (d) Dentro de 10 (dez) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
  - (e) Cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.
  - (v) Submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, bem como as demonstrações financeiras relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria e em observância ao disposto na Resolução CVM 80;
  - (vi) Informar ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste instrumento e dos demais Documentos da Operação;
  - (vii) Efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, o pagamento de todas as despesas incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI ou para a realização de seus créditos;
  - (viii) Manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
  - (ix) Manter contratada, durante a vigência deste instrumento, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
  - (x) Não realizar negócios e/ou operações:



- (a) Alheios ao objeto social definido em seu estatuto social;
  - (b) Que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social;  
ou
  - (c) Que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) Não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social e/ou com os Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Instrumento;
  - (iii) Comunicar, em até 2 (dois) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
  - (iv) Não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
  - (v) Manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
  - (vi) Manter:
    - (a) Válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
    - (b) Seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na junta comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela legislação aplicável e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
    - (c) Em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;

- (vii) Manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares dos CRI;
- (viii) Indenizar os Titulares dos 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, conforme determinado por decisão final judicial e/ou administrativa;
- (ix) Fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (x) Caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI por meio de Assembleia ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da remuneração do CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xi) Informar e enviar todos os dados financeiros, atos societários e organograma necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM do relatório anual do Agente Fiduciário. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelos Representantes da Emissora, 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 Emissora perante os investidores;
- (xii) Informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e/ou evento de liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência; e
- (xiii) Elaborar os relatórios mensais, em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do mês a que se referirem, sendo certo que, o referido relatório mensal deverá incluir, no mínimo, o conteúdo constante no Suplemento E da Resolução da CVM 60, devendo ser disponibilizado pela Emissora no sistema Fundos.NET, conforme Ofício Circular da CVM/SEP nº 1/2021.

11.1.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos 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 dos 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 instrumento.

11.2. Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações legais da Emissora, é obrigatória:

- (i) A elaboração de balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (ii) Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (iii) Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv) Encaminhar à Devedora, todo último dia de cada mês, modelo de cálculo da dívida com o seu respectivo saldo devedor no período para fins de contabilização contábil.

11.3. Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações por ela prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente, em conformidade com o relatório de auditoria jurídica e opinião legal da operação, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

11.3.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) É uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) Está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração dos 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 para tanto;
- (iii) Os Representantes que assinam os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) É legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, das Garantias, da Conta Arrecadadora e da Conta do Patrimônio Separado;
- (v) Os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer Ônus (com exceção dos Ônus vigentes em razão das Obrigações Existentes), 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 e os demais Documentos da Operação de que seja parte;

- (vi) 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 os Créditos Imobiliários, as Garantias, a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) Não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (viii) Os 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;
- (ix) A celebração deste instrumento 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;
- (x) Inexiste decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Emissora ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens do(a) Contratante, devedor/cedente ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem, 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; e
- (xi) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
  - (xii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre imóveis em garantia vinculados à operação, 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;
  - (xiii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
  - (xiv) Assegura a constituição de regime fiduciário sobre os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado;
  - (xv) Assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e
  - (xvi) Assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – B3.

11.3.2. A Emissora se compromete a notificar, em até 2 (dois) Dias Úteis, o Agente Fiduciário que, por sua vez, se compromete a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os Titulares dos CRI, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

## CLÁUSULA DOZE

### PATRIMÔNIO SEPARADO

#### 12.1. Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado é único e indivisível.

12.2. Separação Patrimonial. O Patrimônio Separado é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterá apartado do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 26 da MP 1.103.

12.3. Isenção do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado:

- (i) Responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste instrumento;
- (ii) Está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares dos CRI; e
- (iii) Não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste instrumento.

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

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

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

12.5. Responsabilidade da Devedora e da Emissora. A Emissora se obriga a arcar com as todas as despesas da Operação, cujo valor será retido do valor a ser disponibilizado à Devedora em razão da integralização das Notas Comerciais, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao depósito dos CRI perante a B3 S.A.– Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3 e a ANBIMA, emissão, custódia. Sendo certo que, despesas eventuais serão de responsabilidade da Devedora, conforme listadas no Termo de Emissão de Notas Comerciais e neste instrumento, incluindo, mas não se limitando, aos custos de registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e despesas com a avaliação das Garantias.

12.6. Responsabilidade dos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos Documentos da Operação, 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. Ainda que tais despesas sejam pagas pelos Titulares dos

CRI, deverão ser acrescidas ao conceito de Obrigações Garantidas, compondo o montante total devido pela Devedora quando de eventual execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias.

12.7. Administração do Patrimônio Separado e Instituição do Regime Fiduciário. A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Termo de Emissão de Notas Comerciais e deste instrumento, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado, bem como das parcelas de amortização do principal, Remuneração e demais encargos acessórios.

12.7.1. Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos nos Investimentos Permitidos, aplicando a integralidade dos recursos retidos na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado de acordo com a melhor opção de investimento disponível entre tais Investimentos Permitidos, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia.

12.7.2. Os recursos retidos na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado somente podem ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas.

12.7.3. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 30 de setembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas por auditor independente.

12.7.4. Em observância ao artigo 24º da MP 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, e sobre o(s) Contrato(s) de Garantia, o(s) Fundo(s), a Conta Arrecadadora, a Conta do Patrimônio Separado, e os recursos decorrentes das Investimentos Permitidos.

12.7.5. O regime fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, nos termos do §1º do artigo 25 da MP 1.103.

12.8. Insuficiência. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.8.1. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias. A Assembleia será instalada

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

12.8.2. Na Assembleia mencionada acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103.

12.8.3. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 29 da MP 1.103. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução CVM nº 60/21.

12.8.4. Independentemente da realização da referida Assembleia Geral descrita na Cláusula 11.8.2., ou da deliberação dos Titulares dos CRI pelos aportes de recursos, as despesas são de responsabilidade do Patrimônio Separado e, e dos Titulares dos CRI, nos termos definidos neste Termo de Securitização, não estando os prestadores de serviços desta Emissão, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo pagamento ou adiantamento de tais despesas. As despesas que eventualmente não tenham sido saldados na forma desta cláusula serão consideradas como um passivo do Patrimônio Separado e deverão ser liquidadas quando houver recursos disponíveis para esse fim.

12.8.5. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta do Patrimônio Separado nos termos aqui definidos, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual pagamento de Remuneração e amortização de principal dos CRI a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas, e serão realizados fora do âmbito da B3.

12.9. Requisitos Normativos. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (iii) A custódia de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) cópia simples (PDF) do Termo de Emissão de Notas Comerciais e seus eventuais aditamentos será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de 1 (uma) via assinada digitalmente da Escritura de Emissão de CCI e 1 (uma) via assinada digitalmente do Termo de Emissão de Notas Comerciais e seus eventuais futuros aditamentos;
- (iv) A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora; e
- (v) A Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das Garantias.

12.10. Remuneração da Emissora. A Emissora, ou empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da respectiva remuneração indicada no “**Anexo – Despesas da Operação**”, a ser paga de acordo com o disposto no referido Anexo.



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

12.10.2. Caso os recursos no Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da remuneração da Emissora, e um evento de liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares dos CRI arcarão com essa remuneração.

12.11. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” como despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

12.12. Despesas de Responsabilidade de Titulares dos CRI. São despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI aquelas indicadas no “**Anexo – Despesas da Operação**” como despesas de responsabilidade dos Titulares dos CRI, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais, que deverão ser honradas independentemente de subordinação.

12.12.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste instrumento, 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 utilizando-se o Patrimônio Separado ou, caso insuficiente, pelos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detida por estes, na data da respectiva aprovação.

12.12.2. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente:

- (i) Despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- (ii) 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 oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (iii) Despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (iv) Eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário,

conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e/ou

- (v) Remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste instrumento, 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.

#### **CLÁUSULA TREZE AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

13.2. **Declarações.** Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) Aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Instrumento;
- (ii) Aceita integralmente este instrumento, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) Está devidamente autorizado a celebrar este instrumento e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) A celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) Verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente instrumento, incluindo a aquisição dos Créditos Imobiliários e a constituição das Garantias, observando manutenção de sua suficiência e exequibilidade, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste instrumento;
- (vi) Recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora;
- (vii) Exceto conforme indicado em contrário neste instrumento, os Créditos Imobiliários consubstanciam o Patrimônio Separado, estando vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- (viii) Não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei 6.404;

- (ix) Não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme disposto na respectiva declaração contida nos Anexos;
- (x) Presta serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no respectivo **“Anexo – Outras Emissões do Agente Fiduciário”**
- (xi) Assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, Controlada, Controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário; e
- (xii) Não possui qualquer relação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente.

13.3. Prazo. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste instrumento ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a data do resgate da totalidade dos CRI; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia.

13.4. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, sem prejuízo de outras obrigações estabelecidas neste instrumento:

- (i) Exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii) Proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) Renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) Conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v) Verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias, e a consistência das demais informações contidas neste instrumento, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) Diligenciar junto à Emissora para que este instrumento e seus eventuais aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, neste caso, registrado na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

- (vii) Acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii) Manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços;
- (ix) Acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora;
- (x) Opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições do CRI;
- (xi) Verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, nos modelos dispostos nos Documentos da Operação, nos prazos previstos nos Documentos da Operação, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste instrumento e demais Documentos da Operação;
- (xii) Examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xiii) Intimar a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiv) Solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), conforme o caso;
- (xv) Solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xvi) Calcular, em conjunto com a Emissora, diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xvii) Fornecer à Emissora nos termos do parágrafo 1º do artigo 31 da MP 1.103, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pela Emissora, termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do regime fiduciário junto à entidade de que trata o artigo 17 da MP 1.103;
- (xviii) Convocar, quando necessário, a Assembleia, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas as regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei 6.404;
- (xix) Comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

- (xx) Fiscalizar o cumprimento das Cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxi) Comunicar aos Titulares dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua ciência, qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Instrumento, incluindo as obrigações relativas às Garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto; e
- (xxii) Deverá 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 exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

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

13.5. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários a título do exercício das funções de agente fiduciário dos CRI, nos termos e nos valores estipulados no “**Anexo – Despesas da Operação**”.

13.5.1. 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*.

13.6. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário, com recursos oriundos do Patrimônio Separado, 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 Emissora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário:

- (i) Publicação de relatórios, avisos e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto na Escritura de Emissão 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, obtenção de cópias autenticadas, traslado, lavratura de escrituras, procurações;

- (iv) Locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas;
- (v) Hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; e
- (vi) Revalidação de laudos de avaliação, nos termos das normas e ofícios publicados pela CVM.

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

13.6.2. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora 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 Emissora, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem 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 Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os Investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais Investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos Investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles Investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

13.6.4. No caso de destituição da Emissora ou no caso de liquidação do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste instrumento, 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.

13.7. **Substituição.** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos.

13.7.1. A Assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.7.2. Se a convocação da Assembleia não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.7., cabe à Emissora a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.7.3. O quórum de deliberação para a substituição do Agente Fiduciário será de maioria de votos dos presentes.

13.7.4. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos desta Cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

13.7.5. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

13.7.6. Juntamente com a comunicação acima, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e demais informações exigidas na Resolução CVM 17.

13.7.7. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

#### CLÁUSULA QUATORZE

##### ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. **Administração do Patrimônio Separado.** Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Instrumento, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias, pela Conta Arrecadora e pela Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto nesta Cláusulas 14.1. e seguintes.

14.1.1. Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia, na forma estabelecida neste instrumento.

14.1.2. Na hipótese prevista acima a Assembleia deverá ser convocada por meio de edital publicado no sítio eletrônico da Emissora, com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias ou 8 (oito) dias, para a segunda convocação. A Assembleia será instalada

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

14.1.3. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, quando será contratada instituição liquidante, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora neste caso, sendo devida remuneração desta última.

14.2. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia, nos termos deste instrumento, para deliberar sobre a forma de administração e/ou liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado:

- (i) Pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) Extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros, não contestado ou elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; e
- (iii) Na hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado.

14.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar em até 1 (um) Dia Útil a contar da ciência pela Emissora, ao Agente Fiduciário.

14.2.2. Ajustam as Partes, desde logo, que não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 14.2. o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora.

14.2.3. As Partes concordam, ainda, que a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de resgate antecipado dos CRI.



14.2.4. A Assembleia deverá deliberar pela liquidação total ou parcial do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI presentes em referida Assembleia deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

14.2.5. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

14.2.6. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia de que trata a Cláusula 14.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (b) caso a Assembleia Geral de que trata a Cláusula 14.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

14.3. Liquidação. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos 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.

## **CLÁUSULA QUINZE ASSEMBLEIAS**

15.1. Assembleia. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, de forma presencial ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

15.1.1. Aplicar-se-á à Assembleia, no que couber, a respeito de assembleias gerais o disposto na MP 1.103 e da Resolução CVM 60.

15.2. Competência da Assembleia. Compete privativamente à Assembleia, observados os respectivos quóruns de instalação e deliberação, deliberar sobre, sem limitação:

- (i) A substituição do Agente Fiduciário;
- (ii) O vencimento antecipado das Notas Comerciais;
- (iii) A liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) A modificação dos termos e condições estabelecidos neste instrumento; e
- (v) A modificação das características atribuídas aos CRI.

15.3. Convocação. A Assembleia poderá ser convocada:

- (i) Pela Emissora;
- (ii) Pelo Agente Fiduciário; e
- (iii) Por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

15.3.1. A Assembleia deverá ser convocada mediante edital publicado na forma da Cláusula Dezesseis, nos prazos legais e/ou regulamentares, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos das Operações, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre o exercício de seus direitos.

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

15.3.3. No caso de realização de assembleia que contemple pelo menos uma das seguintes alternativas de participação a distância, previstas na Resolução CVM 60 do respectivo anúncio de convocação devem constar as seguintes informações adicionais: (i) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e (ii) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico: as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos titulares dos CRI, e se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, sendo certo que caso admitida a instrução de voto de forma prévia à realização da referida assembleia e/ou admitida a participação e voto a distância por meio eletrônico, as convocações poderão ser publicadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível aos Titulares de CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.3.4. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

15.3.5. A Assembleia será instalada:

- (i) Em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos; ou
- (ii) Em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários.

15.3.6. Independentemente da convocação prevista nesta Cláusula, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404.

15.4. Local. A Assembleia realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede e, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.4.1. É permitido aos Titulares dos CRI participar da Assembleia de forma remota, por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, observado o que dispõe a Resolução CVM 60 e a Resolução CVM 81.

15.5. Presidência. A presidência da Assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) Ao representante da Emissora;
- (ii) Ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes;
- (iii) Ao Agente Fiduciário; ou
- (iv) À pessoa designada pela CVM.

15.6. Representantes da Emissora. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar Representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.7. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e 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.

15.8. Deliberações. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, na Assembleia serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação.

15.8.1. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste instrumento, será considerada regularmente instalada a Assembleia a que comparecem os titulares da totalidade dos CRI em Circulação, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Instrumento.

15.9. Cálculo de Quórum. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Cada CRI em Circulação corresponderá a um

voto na Assembleia, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia.

15.10. Vinculação. As deliberações tomadas em Assembleias, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste instrumento, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo legalmente estabelecido para tanto.

15.11. Alterações sem Assembleia. O presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação, poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que, e, somente nas hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

15.12. Instrução de Voto. Os Titulares dos CRI poderão votar nas Assembleias por meio de processo de instrução de voto, escrita ou eletrônica, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia previstas neste instrumento, o que deverá ser devidamente informado na convocação, nos termos da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia, possua sistemas e controles necessários para tanto, sendo certo que a ausência da previsão na referida convocação deverá ser entendida como a não inclusão desta previsão.

15.13. Assembleia Digital. A critério exclusivo da Emissora, as Assembleias poderão ser realizadas de forma exclusivamente digital, observado o disposto na Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81. No caso de utilização de meio eletrônico, a companhia securitizadora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do investidor.

10.1. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário. Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI, de forma conjunta, em Assembleia Geral de Titulares dos 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 das Operações. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não haja quórum de deliberação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão 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

15.14. 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.

**CLÁUSULA DEZESSEIS**  
**TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

16.1. Tratamento Tributário. Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados no “**Anexo – Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI**”, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI.

**CLÁUSULA DEZESSETE**  
**PUBLICIDADE**

17.1. Local de Publicação. Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como edital de convocação de Assembleias, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet ([www.opecapital.com](http://www.opecapital.com)), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do §5º do artigo 44, artigo 45 e da alínea “b” do artigo 46 da Resolução CVM 60 e da MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

17.1.1. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais realizadas nos termos deste Instrumento serão (a) encaminhados pela Emissora a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

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

**CLÁUSULA DEZOITO**  
**REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

18.1. Registro da Instituição Custodiante. O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931.

**CLÁUSULA DEZENOVE**  
**COMUNICAÇÕES**

19.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devem ser feitos por escrito serão considerados entregues mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através de correio eletrônico ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos

endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte.

**Opea Securitizadora S.A.**

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

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

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

Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04.534-004, São Paulo, SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

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

19.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por meio eletrônico serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação, e aqueles enviados por meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

19.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

19.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados acima deve ser comunicada, de imediato, a todas as demais Partes.

19.3.1. Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte, em virtude de sua mudança de endereço não comunicada nos termos acima.

**CLÁUSULA VINTE  
DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

20.2. Sucessão. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título,

respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

20.3. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum desses documentos deverá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.3.1. Os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

20.3.2. As Garantias serão parte integrante e inseparável das Obrigações Garantidas, declarando as Partes ter integral conhecimento e plena concordância com as obrigações por meio delas pactuadas, sendo que, quaisquer aditamentos às Obrigações Garantidas, desde que firmados por escrito, aplicar-se-ão a todas as Garantias.

20.4. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento (i) são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e (ii) só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

20.5. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

20.6. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

20.7. Relatório de Gestão. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso completo e irrestrito aos relatórios de gestão dos (e a qualquer informação que tiver sobre) Créditos Imobiliários e/ou Garantias, conforme o caso, vinculados ao presente Termo de Securitização.

20.8. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia.

20.8.1. Para os fins deste instrumento, todas as decisões a serem tomadas pela Emissora dependerão da manifestação prévia dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia, salvo se disposto de modo diverso, conforme previsto nos Documentos da Operação, respeitadas as disposições de convocação, quórum e outras previstas no Termo de Securitização.

20.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, sempre que:

- (i) Quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 e/ou demais reguladores, bem como de exigências formuladas por Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Juntas Comerciais pertinentes aos Documentos da Operação;
- (ii) Quando necessário aditar o instrumento próprio de constituição das Garantias, em razão de substituição e/ou reforço de Garantias, (se aplicável);
- (iii) Quando verificado erro material, de remissão, seja o erro grosseiro, de digitação ou aritmético;
- (iv) Quando necessário para eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos diversos Documentos da Operação;
- (v) Em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI;
- (vi) Se envolver alteração da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento, desde que não acarrete onerosidade aos Titulares dos CRI e/ou Patrimônio Separado;
- (vii) For necessário para refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;
- (viii) Ocorrer a alteração da lista da proporção de alocação de recursos ao(s) Imóvel(is) Destinatário(s);
- (ix) Quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados; e
- (x) Na ocorrência de quaisquer hipóteses listadas no artigos 25, parágrafo 3º da Resolução CVM 60.



20.8.3. As alterações acima descritas deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que forem implementadas, nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM 60.

20.9. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

20.10. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

20.11. Quitação. Com a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas, as Partes se comprometem a fornecer declaração expressa de liquidação e quitação das Obrigações Garantidas para todos os fins de direito, em até 3 (três) Dias Úteis contados da confirmação, pelo Agente Fiduciário, de que a quitação aqui mencionada ocorreu, sendo certo que tal verificação pelo Agente Fiduciário deverá ser concluída em até 3 (três) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

20.12. Mora. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI e não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial aos Encargos Moratórios.

20.13. Prorrogação de Prazos. Para os fins deste Contrato, 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.

20.14. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal.

20.15. Execução Específica. As Partes poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações assumidas neste instrumento, conforme o disposto nos artigos 536 a 537 e 815 do Código de Processo Civil.

20.16. Proteção de Dados. As Partes consentem, de maneira livre, esclarecida e inequívoca que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação ora estabelecida, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento destas informações com as partes envolvidas.

20.17. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na

Lei 13.874, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

20.18. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na MP 983, MP 2.200-2, no Decreto 10.278, e ainda, no Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade.

20.18.1. Em razão do disposto acima, 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, exceto se outra forma for exigida por Cartórios de Registro de Imóveis, Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

20.18.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

20.19. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

20.20. Foro. As partes 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 instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com a MP 2.200-2, em conjunto com 2 (duas) testemunhas, abaixo identificadas.

São Paulo, 12 de julho de 2022.

(restante da página intencionalmente deixado em branco)  
(página de assinaturas e anexos a seguir)

PÁGINA DE ASSINATURAS

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

NOME: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 328.686.498-66

NOME: VINICIUS MOREIRA PÁDUA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 430.438.088-51

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: NILSON RAPOSO LEITE  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 011.155.984-73

NOME: BIANCA GALDINO BATISTELA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 090.766.477-63

TESTEMUNHAS

---

NOME: PRISCILLA MARIA MENDONÇA ALBUQUERQUE  
CPF N.º: 360.344.598-85

NOME: LEANDRO ALVES CATARINO  
CPF N.º: 302.865.218-81

**ANEXO**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS**

#	Datas de Pagamento	Juros	Taxa de Amortização	Taxa de Amortização
1	26/ago/22	Sim	Não	0,0000%
2	28/set/22	Sim	Não	0,0000%
3	26/out/22	Sim	Não	0,0000%
4	28/nov/22	Sim	Não	0,0000%
5	28/dez/22	Sim	Não	0,0000%
6	26/jan/23	Sim	Não	0,0000%
7	28/fev/23	Sim	Não	0,0000%
8	24/mar/23	Sim	Não	0,0000%
9	26/abr/23	Sim	Não	0,0000%
10	26/mai/23	Sim	Não	0,0000%
11	28/jun/23	Sim	Não	0,0000%
12	26/jul/23	Sim	Não	0,0000%
13	28/ago/23	Sim	Não	0,0000%
14	27/set/23	Sim	Não	0,0000%
15	26/out/23	Sim	Não	0,0000%
16	28/nov/23	Sim	Não	0,0000%
17	28/dez/23	Sim	Não	0,0000%
18	26/jan/24	Sim	Não	0,0000%
19	28/fev/24	Sim	Não	0,0000%
20	25/mar/24	Sim	Não	0,0000%
21	26/abr/24	Sim	Não	0,0000%
22	28/mai/24	Sim	Não	0,0000%
23	26/jun/24	Sim	Não	0,0000%
24	26/jul/24	Sim	Não	0,0000%
25	28/ago/24	Sim	Não	0,0000%
26	26/set/24	Sim	Não	0,0000%
27	28/out/24	Sim	Não	0,0000%
28	27/nov/24	Sim	Não	0,0000%
29	27/dez/24	Sim	Não	0,0000%
30	28/jan/25	Sim	Não	0,0000%
31	26/fev/25	Sim	Não	0,0000%
32	26/mar/25	Sim	Não	0,0000%
33	28/abr/25	Sim	Não	0,0000%
34	28/mai/25	Sim	Não	0,0000%
35	26/jun/25	Sim	Não	0,0000%
36	28/jul/25	Sim	Sim	100,0000%

## ANEXO

### DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Os recursos líquidos captados com a Operação devem ser aplicados pela Devedora exclusivamente de acordo com as regras e obrigações estipuladas neste Anexo, sendo certo que eventuais termos iniciados em maiúscula não definidos aqui terão o significado a eles atribuído no Termo.

#### Destinação de Recursos (Regras Gerais)

1. Os recursos líquidos (i.e. descontadas as Retenções) obtidos pela Devedora por meio da emissão das Notas Comerciais serão integral e exclusivamente utilizados para custeio das Despesas Imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição e/ou reforma (“**Despesas Imobiliárias**”) do(s) imóvel(is) identificado(s) na Tabela 1, abaixo (“**Imóvel(is) Destinatário(s)**”) e (ii) reembolso de Despesas Imobiliárias incorridas pela Devedora nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data de encerramento da Oferta, conforme identificadas na Tabela 3, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido neste item (“**Despesas Imobiliárias Reembolsáveis**”).

2. A Devedora deverá alocar os recursos líquidos da Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização). Em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou nos casos de amortização antecipada total prevista neste instrumento (se aplicável), a Devedora permanecerá obrigada a:

- (i) Aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e
- (ii) Prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos deste instrumento incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

3. Havendo a possibilidade de resgate ou vencimento antecipado, as obrigações da Devedora quanto a Destinação de Recursos, o envio das informações e o pagamento devido ao Agente Fiduciário e as obrigações do Agente Fiduciário com relação a verificação, perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja comprovada.

4. Adicionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização), será possível a inserção, por meio de aditamento a este instrumento, de novos imóveis destinatários, além daqueles inicialmente previstos neste instrumento, bem como para modificação do percentual de recursos captados a ser aplicado no(s) Imóvel(is) Destinatário(s), desde que aprovado em assembleia geral de titulares dos CRI, cuja regras de convocação, instalação e deliberação são aquelas estipuladas no Termo de Securitização (“**Assembleia (CRI)**”).

5. Os seguintes documentos serão utilizados para a comprovação de utilização dos recursos captados por meio da Operação em acordo com o quanto exigido neste Anexo: termos quitação (incluindo Termos de Cumprimento das Obrigações Existentes), contratos de compra e venda, escrituras de compra e venda, extrato de comprovante de pagamento/transferência, cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da Operação (“**Documentos de Destinação**”).

6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres fiscais findos em junho e dezembro e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos, no modelo constante do item 16 abaixo (“**Relatório Semestral**”) e dos Documentos de Destinação, nos termos da Cláusula Segunda, deste Anexo e da Tabela 2 abaixo. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos deste instrumento. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

7. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário ou 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 Devedora, 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.

8. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora com a emissão das Notas Comerciais, nos termos deste instrumento.

9. Os recursos captados com a Operação podem ser aplicados no(s) Imóvel(is) Destinatário(s) no âmbito do grupo econômico da Devedora, hipótese na qual os recursos captados pela Devedora serão direcionados para a(s) sociedade(s) identificadas(s) na Tabela 1 abaixo ("**Sociedade(s) Destinatária(s)**"), que os aplicará(ão), integralmente de acordo com o disposto neste Anexo. Para esse fim, a Devedora declara que:

(i) A Sociedade Destinatária tinha, tem e/ou terá, no momento do pagamento das Despesas Imobiliárias, vínculo societário com a Devedora, conforme comprovado pelos documentos societários de ambas; e

(ii) O vínculo societário acima mencionado será mantido até a quitação das Obrigações Garantida ou até que a Destinação de Recursos seja integralmente cumprida, sob pena de vencimento antecipado das obrigações da Devedora.

10. Adicionalmente, sempre que razoavelmente solicitado por escrito por qualquer autoridade, pela CVM, Receita Federal do Brasil ou de qualquer outro órgão regulador decorrente de solicitação ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, para fins de atendimento das obrigações legais e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, a Devedora deverá enviar cópias dos Documentos de Destinação necessários para a comprovação do pagamento de Despesas Imobiliárias para fins da Destinação de Recursos e seu acompanhamento pelo Agente Fiduciário.

11. O Agente Fiduciário não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras do(s) Imóvel(is), Destinatário(s) estando tal fiscalização restrita ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário, com cópia à Securitizadora, dos Documentos de Destinação. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar os Documentos de Destinação.

12. O descumprimento das obrigações aqui dispostas (inclusive das obrigações de fazer e dos respectivos prazos aqui previstos) deverá ser informado pelo Agente Fiduciário e à Securitizadora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista neste instrumento.

13. A Devedora se compromete a disponibilizar ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, até o último dia anterior à Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), os documentos que comprovem a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais observância à destinação dos recursos na forma prevista neste instrumento.

14. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida na Cláusula Segunda, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário.

Tabela 1: Identificação do(s) Imóvel(is) Destinatário(s)

Imóvel Destinatário	Matrícula	Cartório	Obrigações Existentes
Imóvel 1	134.024	2º Registro de Imóveis de São Paulo	Obrigações Existentes (1)
Imóvel 1	134.024	2º Registro de Imóveis de São Paulo	Obrigações Existentes (2)

Tabela 2: Identificação do Uso dos Recursos e do Valor Captado a ser Alocado por Imóvel Destinatário

Imóvel Destinatário	Uso dos Recursos	Valor a ser alocado por Imóvel Destinatário	% do valor captado a ser alocado por Imóvel Destinatário
Imóvel 1	Despesas Imobiliárias a Incorrer (gastos futuros)	R\$ 39.877.567,81	57%
Imóvel 1	Despesas Imobiliárias a Incorrer (gastos futuros)	R\$ 13.315.368,05	19%
Imóvel 1	Despesas Imobiliárias incorridas (reembolso)	R\$ 16.807.064,14	24%

Tabela 2: Cronograma Tentativo e Indicativo de Utilização dos Recursos no(s) Imóvel(eis) Destinatário(s) (semestral, em R\$)

Imóvel Destinatário	2º Semestre/22
Imóvel 1	R\$ 53.192.935,86

15. 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 da integralização das Notas Comerciais 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, conforme previsto no Termo de Securitização, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro.

16. 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.

17. O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) a projeção dos recursos a serem investidos em tais atividades foi feita conforme tabela a seguir:

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral	
01 a 12 de 2021	R\$12.601.730,55
01 a 12 de 2022	R\$ 4.205.333,59
<b>Total</b>	<b>R\$ 16.807.064,14</b>

18. Para fins de comprovação da Destinação de Recursos a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente em até 15 (quinze) dias após o encerramento dos semestres findos em novembro e maio e até a comprovação da alocação do total recursos líquidos da Emissão, Relatório Semestral no modelo abaixo, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação.

**SEI Incorporação e Participações S.A.**, sociedade com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04.543-900, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.033.729/0001-39, neste ato representada de acordo com seus atos societários constitutivos ("Emitente" ou "Devedora"), em cumprimento ao disposto do Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, Para Colocação Privada, da SEI Incorporação e Participações S.A. ("Termo de Emissão" ou "Lastro"), DECLARA que os recursos recebidos em virtude da integralização das Notas Comerciais emitidas no âmbito do Termo de Emissão e da Destinação de Recursos, conforme prevista no referido instrumento, foram utilizados, no último semestre, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Destinação anexos ao presente relatório:

Denominação Imóvel Destinatário	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: incorporação, construção e outros	Documento (N.º da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Comprovante de pagamento	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]	[==]
<b>Total destinado no semestre</b>									[==] %
<b>Valor desembolsado</b>									R\$ [==]
<b>Saldo a destinar</b>									R\$ [==]
<b>Valor Total da Oferta</b>									R\$ [==]

Declaro que as notas fiscais, comprovantes de pagamento, e demais documentos acima elencados não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora e/ou empresas do grupo utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Declaro, ainda, que é titular do controle societário das sociedades por ela investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Devedora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.

Nome: [=]  
CPF n.º: [=]

Nome: [=]  
CPF n.º: [=]

19. Os recursos captados por meio da presente Emissão para serem aplicados no reembolso das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis foram destinados ao Empreendimento, conforme os respectivos Documentos de Destinação, os quais foram apresentados e verificados pelo Agente Fiduciário na presente data, nos termos da Tabela abaixo:

**Tabela 4: Despesas Imobiliárias Reembolsáveis**

Empreendimento	Matrícula	RGI	Fornecedor	Data de Pagamento	Documento	Valor (R\$)	Descrição
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP	18/05/2021	NF (2021-05-01_NF1687_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_234127,8.) E COMPROVANTE (2021-05-01_NF1687_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_234127,8_COMPROVANTE)	234.127,80	GUARDA CORPO SACADA EM TUBO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA	17/05/2021	NF (2021-05-04_NF699_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA_102384,06.) E COMPROVANTE (2021-05-04_NF699_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA_102384,06_COMPROVANTE)	233.740,31	SERVIÇO DE EXECUÇÃO ESTRUTURA DE CONCRETO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA	18/05/2021	NF (2021-05-06_NF1620_EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA_158676,88.) E COMPROVANTE (2021-05-06_NF1620_EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA_158676,88_COMPROVANTE)	170.254,16	EXECUÇÃO DE ALVENARIA, MASSA ÚNICA, CONTRAPISO E CHUMBAMENTO DE CONTRAMARCO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	17/05/2021	NF (2021-05-06_NF48_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA_150386,23.) E COMPROVANTE (2021-05-06_NF48_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA_150386,23_COMPROVANTE)	163.232,64	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP	24/05/2021	NF (2021-05-07_NF1695_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_234127,8.) E COMPROVANTE (2021-05-07_NF1695_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_234127,8_COMPROVANTE)	234.127,80	GUARDA CORPO SACADA EM TUBO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ARLENE ARAUJO OLIVEIRA	25/05/2021	NF (2021-05-19_NF1245_ARLENE ARAUJO OLIVEIRA_115727,18) E COMPROVANTE (2021-05-19_NF1245_ARLENE ARAUJO OLIVEIRA_115727,18_COMPROVANTE)	120.863,90	SERVIÇO DE PROTEÇÃO DE TALUDE, ESCAVAÇÃO MANUAL, PISO DE CONCRETO, ABERTURA DE VALAS, CAIXA DE INSPEÇÃO, POÇO E REDE DE DRENAGEM
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA	01/06/2021	NF (2021-05-20_NF709_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA_186878,39) E COMPROVANTE (2021-05-20_NF709_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA_186878,39_COMPROVANTE)	232.867,38	SERVIÇOS DE EXECUÇÃO ESTRUTURA DE CONCRETO NA OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de	134.024	2ª Oficial de Registro	NOVEMP INDUSTRIA E	25/06/2021	NF (2021-06-01_NF5578_NOVEMP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA_150018) E COMPROVANTE (2021-06-	150.018,00	BARRAS DE ALUMÍNIO E QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO



São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390		de Imóveis da Capital	COMERCIO LTDA		01_NF5578_NOVEMP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA_150018_COMPROVANTE)		
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	14/06/2021	NF (2021-06-03_NF1590_LABOURTEC SERVICOS S.A._229320,2) E COMPROVANTE (2021-06-03_NF1590_LABOURTEC SERVICOS S.A._229320,2_COMPROVANTE)	237.637,51	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA	18/06/2021	NF (2021-06-07_NF1623_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_302977,24) E COMPROVANTE (2021-06-07_NF1623_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_302977,24_COMPROVANTE)	325.082,87	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	21/06/2021	NF(2021-06-07_NF60_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._192725,83) E COMPROVANTE (2021-06-07_NF60_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._192725,83_COMPROVANTE)	209.370,81	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA	22/06/2021	NF (2021-06-07_NF721_HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA._117272,24) E COMPROVANTE (2021-06-07_NF721_HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA._117272,24_COMPROVANTE)	156.287,12	SERVIÇO DE EXECUÇÃO ESTRUTURA DE CONCRETO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	02/07/2021	NF (2021-06-18_NF1598_LABOURTEC SERVICOS S.A._208588,75) E COMPROVANTE (2021-06-18_NF1598_LABOURTEC SERVICOS S.A._208588,75_COMPROVANTE)	216.154,14	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA	02/07/2021	NF (2021-06-21_NF731_HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA_188631,09) E COMPROVANTE (2021-06-21_NF731_HEXA EMPREENDIMEN- TOS E SERVICOS LTDA_188631,09_COMPROVANTE)	217.856,53	SERVIÇO DE EXECUÇÃO ESTRUTURA DE CONCRETO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NDA II CONSTRUÇOES LTDA	05/07/2021	NF (2021-06-23_NF842_NDA II CONSTRUÇOES LTDA_150607,62) E COMPROVANTE (2021-06-23_NF842_NDA II CONSTRUÇOES LTDA_150607,62_COMPROVANTE)	172.715,15	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NAMBEI INDÚSTRIA DE CONDUTORES ELÉTRICOS LTDA	26/07/2021	NF (2021-07-01_NF174123_NAMBEI INDÚSTRIA DE CONDUTORES ELÉTRICOS LTDA._510860,75) E COMPROVANTE (2021-07-01_NF174123_NAMBEI INDÚSTRIA DE CONDUTORES ELÉTRICOS LTDA._510860,75_COMPROVANTE)	510.860,75	CABOS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAISON DU MARBRE SERVICES INSTALACOES TECNICAS LTD	02/07/2021	NF (2021-07-01_NF165_MAI- SON DU MARBRE SERVICES INSTALACOES TECNICAS LTD_165982,62) E COMPROVANTE (2021-07-01_NF165_MAI- SON DU MARBRE SERVICES INSTALACOES TECNICAS LTD_165982,62_COMPROVANTE)	165.982,62	COLA, IMPERMEABILIZANTE, REJUNTE, APLICADOR DE SILICONE
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NOVEMP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	27/07/2021	NF (2021-07-01_NF5734_NOVEMP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA._149982) E COMPROVANTE (2021-07-01_NF5734_NOVEMP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA._149982_COMPROVANTE)	149.982,00	BARRA COLADA ALUMÍNIO, QUADRO DISTRIBUIÇÃO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NORTE LUMI INDUSTRI E COMERCIO DE METAIS	28/07/2021	NF (2021-07-01_NF208119_NORTE LUMI INDUSTRI E COMERCIO DE METAIS_135800) E COMPROVANTE (2021-07-01_NF208119_NORTE LUMI INDUSTRI E COMERCIO DE METAIS_135800_COMPROVANTE)	135.800,00	PERFIL TUBULAR E SOLIDO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA	15/07/2021	NF (2021-07-05_NF1628_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_443584,29) E COMPROVANTE (2021-07-05_NF1628_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_443584,29_COMPROVANTE)	475.948,81	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	16/07/2021	NF (2021-07-05_NF71_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._179491,91) E COMPROVANTE (2021-07-05_NF71_MAKINSTHAL	206.811,73	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS

em Rua Cayowaá, 390		Imóveis da Capital			INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._179491,91_COMPROVANTE)		
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA	16/07/2021	NF(2021-07-095_NF95_NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA._149055,09) E COMPROVANTE (2021-07-095_NF95_NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA._149055,09_COMPROVANTE)	149.055,09	REVESTIMENTO DE GESSO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI	27/07/2021	NF (2021-07-13_NF1064_INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI._111175,73) E COMPROVANTE (2021-07-13_NF1064_INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI._111175,73_COMPROVANTE)	121.503,53	INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE CONSTRUÇÃO A SECO COM APLICAÇÃO DE MATERIAIS DRYWALL
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	02/08/2021	NF (2021-07-20_NF1604_LABOURTEC SERVICOS S.A._223230,11) E COMPROVANTE (2021-07-20_NF1604_LABOURTEC SERVICOS S.A._223230,11_COMPROVANTE)	231.326,54	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NDA II CONSTRUCOES LTDA	05/08/2021	NF (2021-07-20_NF868_NDA II CONSTRUCOES LTDA._186754,31) E COMPROVANTE (2021-07-20_NF868_NDA II CONSTRUCOES LTDA._186754,31_COMPROVANTE)	214.167,79	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	09/08/2021	NF(2021-08-01_NF10936_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._180000) E COMPROVANTE (2021-08-01_NF10936_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._180000_COMPROVANTE)	180.000,00	MEDIDOR, BUCHA, LUVA, TUBETE, RADIO PARA GASOMETRO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA	16/08/2021	NF (2021-08-04_NF1633_EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA._290356,93) E COMPROVANTE (2021-08-04_NF1633_EXACTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA._290356,93_COMPROVANTE)	311.541,77	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	18/08/2021	NF (2021-08-04_NF81_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._216943,38) E COMPROVANTE (2021-08-04_NF81_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._216943,38_COMPROVANTE)	250.801,60	SERVIÇO PARA INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ASSA ABLOY BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	01/09/2021	NF(2021-08-04_NF390391_ASSA ABLOY BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA._125436,3) E COMPROVANTE (2021-08-04_NF390391_ASSA ABLOY BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA._125436,3_COMPROVANTE)	125.436,30	FECHADURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA	16/08/2021	NF (2021-08-06_NF103_NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA._126763) E COMPROVANTE (2021-08-06_NF103_NOBRE GESSO DECORACAO E SERVICOS LTDA._126763_COMPROVANTE)	126.763,00	REVESTIMENTO DE GESSO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA	09/08/2021	NF (2021-08-09_NF754_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA._109371,26) E COMPROVANTE (2021-08-09_NF754_HEXA EMPREENDIMENTOS E SERVICOS LTDA._109371,26_COMPROVANTE)	126.316,63	SERVIÇO DE EXECUÇÃO DE ESTRUTURA DE CONCRETO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	02/09/2021	NF (2021-08-19_NF1611_LABOURTEC SERVICOS S.A._233571,03) E COMPROVANTE (2021-08-19_NF1611_LABOURTEC SERVICOS S.A._233571,03_COMPROVANTE)	242.042,52	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NDA II CONSTRUCOES LTDA	06/09/2021	NF (2021-08-20_NF900_NDA II CONSTRUCOES LTDA._158783,93) E COMPROVANTE (2021-08-20_NF900_NDA II CONSTRUCOES LTDA._158783,93_COMPROVANTE)	182.091,66	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ALFACON - CONSTRUCOES LTDA	06/09/2021	NF (2021-08-20_NF2310_ALFACON - CONSTRUCOES LTDA._105855,86) E COMPROVANTE (2021-08-20_NF2310_ALFACON - CONSTRUCOES LTDA._105855,86_COMPROVANTE)	121.394,33	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO

134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	13/09/2021	NF (2021-09-02_NF1638_EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA._338197,76) E COMPROVANTE (2021-09-02_NF1638_EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA._338197,76_COMPROVANTE)	362.873,14	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI	15/09/2021	NF 2021-09-03_NF1082_INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI._202140,39) E COMPROVANTE (2021-09-03_NF1082_INSTALADORA DRYWALL-PAULISTA EIRELI._202140,39_COMPROVANTE)	220.918,46	INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE CONSTRUÇÃO A SECO COM APLICAÇÃO DE MATERIAIS DRYWALL
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS	24/09/2021	NF (2021-09-03_NF3081_R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS._166510,14) E COMPROVANTE (2021-09-03_NF3081_R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS._166510,14_COMPROVANTE)	166.510,14	CAIXILHO DE ALUMÍNIO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	17/09/2021	NF (2021-09-06_NF89_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._280834) E COMPROVANTE (2021-09-06_NF89_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._280834_COMPROVANTE)	324.663,54	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	01/10/2021	NF (2021-10-01_NF1615_LABOURTEC SERVICOS S.A._214007,88) E COMPROVANTE (2021-10-01_NF1615_LABOURTEC SERVICOS S.A._214007,88_COMPROVANTE)	221.769,82	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA	13/10/2021	NF (2021-10-13_NF1644_EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA._243300,67) E COMPROVANTE (2021-10-13_NF1644_EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA._243300,67_COMPROVANTE)	261.052,22	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	KISOLTEC AQUECEDOR SOLAR LTDA.	15/10/2021	NF (2021-10-01_NF8110_KISOLTEC AQUECEDOR SOLAR LTDA._185580) E COMPROVANTE (2021-10-01_NF8110_KISOLTEC AQUECEDOR SOLAR LTDA._185580_COMPROVANTE)	185.580,00	R.T. SOLAR E COLETOR DE VIDRO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	15/10/2021	NF (2021-10-05_NF96_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._209042,44) E COMPROVANTE (2021-10-05_NF96_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._209042,44_COMPROVANTE)	241.667,55	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	03/11/2021	NF (2021-10-19_NF1624_LABOURTEC SERVICOS S.A._220494,32) E COMPROVANTE (2021-10-19_NF1624_LABOURTEC SERVICOS S.A._220494,32_COMPROVANTE)	228.491,52	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ALFACON - CONSTRUÇÕES LTDA	25/10/2021	NF (2021-10-20_NF2371_ALFACON - CONSTRUÇÕES LTDA._353947,41) E COMPROVANTE (2021-10-20_NF2371_ALFACON - CONSTRUÇÕES LTDA._353947,41_COMPROVANTE)	405.902,99	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	FEDERAL EQUIPAMENTOS S LTDA	24/11/2021	NF (2021-11-01_NF114641_FEDERAL EQUIPAMENTOS LTDA._192400) E COMPROVANTE (2021-11-01_NF114641_FEDERAL EQUIPAMENTOS LTDA._192400_COMPROVANTE)	192.400,00	GERADOR
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SINCOS SA INDUSTRIA E COMERCIO	18/11/2021	NF (2021-11-01_NF163231_SINCOS SA INDUSTRIA E COMERCIO._143785,88) E COMPROVANTE (2021-11-01_NF163231_SINCOS SA INDUSTRIA E COMERCIO._143785,88_COMPROVANTE)	143.785,88	PÓRTAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	16/11/2021	NF (2021-11-04_NF103_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._287956,93) E COMPROVANTE (2021-11-04_NF103_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._287956,93_COMPROVANTE)	332.898,18	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇÕES	16/11/2021	NF (2021-11-09_NF1650_EXACTA CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS	214.646,76	MÃO DE OBRA

Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390		Registro de Imóveis da Capital	E SERVICOS LTDA		LTDA._189318,45) E COMPROVANTE (2021-11-09_NF1650_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA._189318,45_COMPROVANTE)		
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	NDA II CONSTRUÇOES LTDA	26/11/2021	NF (2021-11-11_NF980_NDA II CONSTRUÇOES LTDA_438163,44) E COMPROVANTE (2021-11-11_NF980_NDA II CONSTRUÇOES LTDA_438163,44_COMPROVANTE)	502.481,01	EXECUÇÃO DE REVESTIMENTO EXTERNO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO	15/12/2021	NF (2021-11-17_NF164173_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_101457,33) E COMPROVANTE (2021-11-17_NF164173_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_101457,33_COMPROVANTE)	101.457,33	PORTAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	02/12/2021	NF (2021-11-19_NF1634_LABOURTEC SERVICOS S.A._220252,45) E COMPROVANTE (2021-11-19_NF1634_LABOURTEC SERVICOS S.A._220252,45_COMPROVANTE)	228.240,88	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO	21/12/2021	NF (2021-12-01_NF164553_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_129982,09) E COMPROVANTE (2021-12-01_NF164553_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_129982,09_COMPROVANTE)	126.135,36	PORTAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA	14/12/2021	NF (2021-12-01_NF1653_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_257853,29) E COMPROVANTE (2021-12-01_NF1653_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_257853,29_COMPROVANTE)	292.350,66	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	10/12/2021	NF(2021-12-01_NF111_SOUZA PINTURAS LTDA_156204,05) E COMPROVANTE (2021-12-01_NF111_SOUZA PINTURAS LTDA_156204,05_COMPROVANTE)	185.957,19	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO	27/12/2021	NF (2021-11-23_NF164393_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_126135,36) E COMPROVANTE (2021-11-23_NF164393_SINCOL SA INDUSTRIA E COMERCIO_126135,36_COMPROVANTE)	129.982,09	PORTAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA.	17/12/2021	NF (2021-12-08_NF117_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._193313,29) E COMPROVANTE (2021-12-08_NF117_MAKINSTHAL INSTALADORA E ENGENHARIA LTDA._193313,29_COMPROVANTE)	223.483,56	SERVIÇO DE INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ELÉTRICAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	R M BASSANI IMPORTACAO E EXPORTACAO DE MATE	06/01/2022	NF (2022-01-06_NF528_R M BASSANI IMPORTACAO E EXPORTACAO DE MATE_141629,15) E COMPROVANTE (2022-01-06_NF528_R M BASSANI IMPORTACAO E EXPORTACAO DE MATE_141629,15_COMPROVANTE)	141.629,15	PLACA VIROC
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	22/12/2021	NF (2021-12-17_NF1642_LABOURTEC SERVICOS S.A._199098,3) E COMPROVANTE (2021-12-17_NF1642_LABOURTEC SERVICOS S.A._199098,3_COMPROVANTE)	206.319,48	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	17/01/2022	NF (2022-01-05_NF122_SOUZA PINTURAS LTDA_237203,04) E COMPROVANTE (2022-01-05_NF122_SOUZA PINTURAS LTDA_237203,04_COMPROVANTE)	282.384,56	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES	01/02/2022	NF (2022-01-14_NF190_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_141919,73) E COMPROVANTE (2022-01-14_NF190_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_141919,73_COMPROVANTE)	150.898,16	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	03/02/2022	NF (2022-01-18_NF1653_LABOURTEC SERVICOS S.A._172318,34) E	178.568,23	MÃO DE OBRA

Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390		Registro de Imóveis da Capital			COMPROVANTE (2022-01-18_NF1653_LABOURTEC SERVICOS S.A._172318,34_COMPROVANTE)		
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	11/02/2022	NF(2022-02-01_NF126_SOUZA PINTURAS LTDA_240685,99) E COMPROVANTE (2022-02-01_NF126_SOUZA PINTURAS LTDA_240685,99_COMPROVANTE)	286.530,93	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA	14/02/2022	NF (2022-02-01_NF166_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_126877,37) E COMPROVANTE (2022-02-01_NF166_EXACTA CONSTRUÇOES E SERVICOS LTDA_126877,37_COMPROVANTE)	136.134,52	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES	15/02/2022	NF (2022-02-02_NF196_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_168181,82) E COMPROVANTE (2022-02-02_NF196_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_168181,82_COMPROVANTE)	178.821,70	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	CONSTRUTORA R. YAZBEK LTDA	10/02/2022	NF (2022-02-10_NF2134_CONSTRUTORA R. YAZBEK LTDA_300379,52) E COMPROVANTE (2022-02-10_NF2134_CONSTRUTORA R. YAZBEK LTDA_300379,52_COMPROVANTE)	337.505,08	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS	02/03/2022	NF(2022-03-02_NF184_R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS_132977,72) E COMPROVANTE (2022-03-02_NF184_R.F. INDUSTRIA E COMERCIO DE ESQUADRIAS METALICAS_132977,72_COMPROVANTE)	168.326,23	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	03/03/2022	NF(2022-03-01_NF1670_LABOURTEC SERVICOS S.A._196057,32) E COMPROVANTE (2022-03-01_NF1670_LABOURTEC SERVICOS S.A._196057,32_COMPROVANTE)	203.168,21	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	04/04/2022	NF (2022-03-03_NF1668_LABOURTEC SERVICOS S.A._196057,32) E COMPROVANTE (2022-03-03_NF1668_LABOURTEC SERVICOS S.A._196057,32_COMPROVANTE)	203.168,21	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	20/04/2022	NF (2022-03-01_NF1671_LABOURTEC SERVICOS S.A._156845,86) E COMPROVANTE (2022-03-01_NF1671_LABOURTEC SERVICOS S.A._156845,86_COMPROVANTE)	162.534,57	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ENGTECK COMERCIO E MONTAGENS DE PAINEIS ELETRICOS	23/03/2022	NF (2022-03-01_NF247_ENGTECK COMERCIO E MONTAGENS DE PAINEIS ELETRICOS_118821,38) E COMPROVANTE (2022-03-01_NF247_ENGTECK COMERCIO E MONTAGENS DE PAINEIS ELETRICOS_118821,38_COMPROVANTE)	118.821,38	PAINEIS ELÉTRICOS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	17/03/2022	NF (2022-03-17_NF129_SOUZA PINTURAS LTDA_274949,26) E COMPROVANTE (2022-03-17_NF129_SOUZA PINTURAS LTDA_274949,26_COMPROVANTE)	300.490,97	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	07/03/2022	NF (2022-03-07_NF1678_LABOURTEC SERVICOS S.A._217005,48) E COMPROVANTE (2022-03-07_NF1678_LABOURTEC SERVICOS S.A._217005,48_COMPROVANTE)	224.876,14	MÃO DE OBRA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES	25/03/2022	NF(2022-03-25_NF210_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_100399,72) E COMPROVANTE (2022-03-25_NF210_CLEONIDA DOS SANTOS MASCARENHAS CONSTRUÇOES_100399,72_COMPROVANTE)	106.751,42	MÃO DE OBRA

134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	14/04/2022	NF (2022-04-05_NF134_SOUZA PINTURAS LTDA_221073,19) E COMPROVANTE (2022-04-05_NF134_SOUZA PINTURAS LTDA_221073,19_COMPROVANTE)	241.610,04	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ARTERRA LOGISTICA LTDA - ME	25/04/2022	NF (2022-04-11_NF9419_ARTERRA LOGISTICA LTDA - ME_102833,64) E COMPROVANTE (2022-04-11_NF9419_ARTERRA LOGISTICA LTDA - ME_102833,64_COMPROVANTE)	102.833,64	PAISAGISMO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP	25/04/2022	NF (2022-05-01_NF11759_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_193500) E COMPROVANTE (2022-05-01_NF11759_ESQUADRIAS VA-LE EIRELI - EPP_193500_COMPROVANTE)	193.500,00	ESQUADRIAS
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	SOUZA PINTURAS LTDA	20/05/2022	NF (2022-06-05_NF141_SOUZA PINTURAS LTDA_150370,69) E COMPROVANTE (2022-06-05_NF141_SOUZA PINTURAS LTDA_150370,69_COMPROVANTE)	162.134,61	SERVIÇO DE PINTURA
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	CONTRACTOR COMERCIO PINTURAS E CONSTRUÇÕES LTDA	09/06/2022	NF (2022-05-12_NF77_CONTRACTOR COMERCIO PINTURAS E CONSTRUÇÕES LTDA_176530,72) E COMPROVANTE (2022-05-12_NF77_CONTRACTOR COMERCIO PINTURAS E CONSTRUÇÕES LTDA_176530,72_COMPROVANTE)	176.530,72	RESINA E QUARTZO
134.024 do 2º RGI da Capital de São Paulo, Estado de São Paulo, situado em Rua Cayowaá, 390	134.024	2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital	LABOURTEC SERVICOS S.A.	25/05/2022	NF (2022-06-01_NF1712_LABOURTEC SERVICOS S.A._142931,09) E COMPROVANTE (2022-06-01_NF1712_LABOURTEC SERVICOS S.A._142931,09_COMPROVANTE)	148.115,12	MÃO DE OBRA

20. Considerando que a Devedora comprovou a natureza imobiliária das Despesas Imobiliárias Reembolsáveis envolvidas na destinação de recurso, os recursos disponibilizados à Devedora a esse título, e apenas estes, serão de livre uso da Devedora e não exigirão comprovação adicional de destinação para os fins exigidos pela CVM.

21. A Devedora declara que as Despesas Imobiliárias Reembolsáveis que serão objeto de reembolso nos termos acima não estão vinculadas a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários como lastro.

**ANEXO**  
**CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO</b>				<b>DATA DE EMISSÃO:</b> 12 de julho de 2022			
<b>SÉRIE</b>	única	<b>NÚMERO</b>	0001	<b>TIPO DE CCI</b>	Integral		
<b>1. EMISSORA:</b>							
<b>Opea Securitizadora S.A.</b>							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
Endereço: Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62							
Bairro	Jardim Europa	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	01.455-000
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
<b>Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.</b>							
CNPJ: 22.610.500/0001-88							
Endereço: Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar							
Bairro	Pinheiros	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	05.425-020
<b>3. DEVEDORA:</b>							
<b>SEI Incorporação e Participações S.A.</b>							
CNPJ: 09.033.729/0001-39							
Endereço: Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 5º andar							
Bairro	Itaim Bibi	Cidade	São Paulo	UF	SP	CEP	04.543-900
<b>4. TÍTULO:</b>							
As notas comerciais escriturais emitidas pela <b>SEI Incorporação e Participações S.A.</b> em 12 de julho de 2022, no valor de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e subscritas pela Securitizadora (" <b>Notas Comerciais</b> ").							
<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)							
<b>6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>#</b>	<b>Proprietário</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Cartório</b>				
1	Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda	134.024	2º Registro de Imóveis de São Paulo				
<b>7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:</b>							
Data e Local:	12 de julho de 2022, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.						
Prazo Total:	1.108 (um mil cento e oito) dias, a contar da Data de Emissão.						
Valor do Principal:	R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
Juros Remuneratórios:	Serão equivalentes a 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.						
Atualização Monetária:	Atualização monetária com base na variação acumulada da Taxa DI.						
Data de Vencimento Final:	24 de julho de 2025.						
Encargos Moratórios:	Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso, (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial; e (iii) reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Credora na cobrança do crédito.						
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no Termo de Emissão de Notas Comerciais.						
<b>8. GARANTIAS:</b>							
A CCI não contará com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com as seguintes garantias: (i) Fiança; (ii) AFI; (iii) AFP; (iv) CF; e (v) Fundo(s).							
<b>9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b>							
<b>#</b>	<b>Datas de pagamento</b>	<b>Juros</b>	<b>% amortização</b>				
1	24/ago/22	Sim	0,0000%				
2	26/set/22	Sim	0,0000%				
3	24/out/22	Sim	0,0000%				
4	24/nov/22	Sim	0,0000%				
5	26/dez/22	Sim	0,0000%				
6	24/jan/23	Sim	0,0000%				
7	24/fev/23	Sim	0,0000%				
8	24/mar/23	Sim	0,0000%				
9	24/abr/23	Sim	0,0000%				
10	24/mai/23	Sim	0,0000%				
11	26/jun/23	Sim	0,0000%				

12	24/jul/23	Sim	0,0000%
13	24/ago/23	Sim	0,0000%
14	25/set/23	Sim	0,0000%
15	24/out/23	Sim	0,0000%
16	24/nov/23	Sim	0,0000%
17	26/dez/23	Sim	0,0000%
18	24/jan/24	Sim	0,0000%
19	26/fev/24	Sim	0,0000%
20	25/mar/24	Sim	0,0000%
21	24/abr/24	Sim	0,0000%
22	24/mai/24	Sim	0,0000%
23	24/jun/24	Sim	0,0000%
24	24/jul/24	Sim	0,0000%
25	26/ago/24	Sim	0,0000%
26	24/set/24	Sim	0,0000%
27	24/out/24	Sim	0,0000%
28	25/nov/24	Sim	0,0000%
29	24/dez/24	Sim	0,0000%
30	24/jan/25	Sim	0,0000%
31	24/fev/25	Sim	0,0000%
32	24/mar/25	Sim	0,0000%
33	24/abr/25	Sim	0,0000%
34	26/mai/25	Sim	0,0000%
35	24/jun/25	Sim	0,0000%
36	24/jul/25	Sim	100,0000%



**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA EMISSORA**

**Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos (“**Emissora**”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 23ª Emissão (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição pela Emissora, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do artigo 43 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários - CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, em que a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário (“**Agente Fiduciário**”), para fins de atendimento ao previsto no artigo 2º, VIII, do suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, assegura que a constituição e instituição do regime fiduciário sobre Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, sobre as Garantias, a Conta do Patrimônio Separado e sobre os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos.

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, 12 de julho de 2022.

---

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

NOME: SOFIA GUERRA FERNANDES MOREIRA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 328.686.498-66

NOME: VINICIUS MOREIRA PÁDUA  
CARGO: PROCURADOR  
CPF N.º: 430.438.088-51

**ANEXO**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

**Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* firmado, celebrado nesta data entre **Opea Securitizadora S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**") e a Instituição Custodiante ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio do qual foi emitida pela Emissora a Cédula de Crédito Imobiliário identificadas na referida Escritura de Emissão de CCI ("**CCI**"), declara que, nesta data, procedeu (i) nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, a custódia da Escritura de Emissão de CCI; e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da referida lei, a custódia e registro da via assinada por meio digital do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 23ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora*, celebrado na presente data, sobre o qual a Securitizadora instituiu o regime fiduciário.

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, 12 de julho de 2022.

---

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

NOME: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 446.451.268-22

NOME: TATIANA SCARPARO ARAUJO  
CARGO: PROCURADORA  
CPF N.º: 396.270.368-38

**ANEXO**  
**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, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004  
Cidade / Estado: São Paulo/SP  
CNPJ n.º: 36.113.876/0004-34  
Representado neste ato por sua diretora estatutária: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva  
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ  
CPF n.º: 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: 23ª (vigésima terceira)  
Número da Série: 1ª (série)  
Emissor: **Opea Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22.  
Quantidade: 70.000 (setenta mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.  
Forma: Nominativa e escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

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, 12 de julho de 2022.

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

NOME: ANTONIO AMARO RIBEIRO DE OLIVEIRA E SILVA  
CARGO: DIRETOR ESTATUTÁRIO  
CPF Nº: 001.362.577-20

## ANEXO

### OUTRAS EMISSÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, o Agente Fiduciário identificou que prestou serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões da Securitizadora, i.e., da Opea Securitizadora S.A.:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 380
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada em 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constituiu equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
Garantias: Conta com Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Aliações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Aliações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos Ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamento dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020, sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos	

Imóveis Lastrado que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
-----------------------------------	--



Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convalidação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convalidação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas, (vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matrículas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00	Quantidade de ativos: 30193

Data de Vencimento: 15/10/2036
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000

Data de Vencimento: 23/06/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00	Quantidade de ativos: 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00	Quantidade de ativos: 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000



Data de Vencimento: 16/02/2052
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1º Trimestre de 2022; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
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: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 09/03/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
------------------------------------	--

Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 71

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas ;(iii) Aval; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Aval.	

## ANEXO FÓRMULAS

- (1) **Remuneração.** A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

$J$  = Valor unitário da Remuneração acumulado no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$Fator Juros$  = Fator de juros composto pelo Fator DI e Fator Spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

Onde:

$Fator DI$  = produtório das Taxas DI over a partir da primeira data de integralização dos CRI ou da última Data de Pagamento, ou da última amortização ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, até a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n [1 + TDI_k]$$

Onde:

$k$  = Número de ordem da Taxa DI over, variando de 1 (um) até “n”.

$n$  = Número total de Taxas DI over utilizadas, sendo “n” um número inteiro.

$TDI_k$  = Taxa DI over de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

Onde:

$DI_k$  = Taxa DI over de ordem k, divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, com duas casas decimais.

$Fator Spread$  = sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula abaixo:

$$Fator Spread = (Spread + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

$Spread = 4,0\%$  (quatro inteiros por cento) com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

$DP$  = número de Dias Úteis entre a primeira data de integralização dos CRI, ou Data de Pagamento anterior, ou da última amortização ou incorporação de juros se houver, o que ocorrer por último e a próxima Data de Pagamento, ou data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração:

- (i) O fator resultante da expressão  $(1 + TDI_k)$  é considerado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $(1 + TDI_k)$ , sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante do produtório (*Fator DI*) com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) O fator resultante da expressão  $(Fator DI \times Fator Spread)$  é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) Para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 25, o  $DI_k$  considerado será o publicado no final do dia 24 pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, pressupondo-se que tanto o dia 24 é um Dia Útil; e
- (vi) Para efeito do cálculo de  $DI_k$  será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo. (Caso o dia a ser considerado como referência para definição da Taxa DI não seja Dia Útil, deve-se adotar o Dia Útil imediatamente anterior.
- (vii) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido, à Remuneração devida, um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis de Remuneração, com base no Dia Útil que antecede ao primeiro desembolso do Lastro. O cálculo deste valor deverá observar a fórmula de apuração de Remuneração prevista acima.

Indisponibilidade da Taxa DI: no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI, será utilizada, em sua substituição, a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto pela Emissora, quando da divulgação posterior da Taxa DI respectiva.

Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos contados da data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro Dia Útil em que a Taxa DI não tenha sido divulgada após o prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar Assembleia para deliberar, de acordo com os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização e em comum acordo com a Devedora e observada a regulamentação vigente aplicável, sobre a Taxa Substitutiva. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, para cada dia do período em que ocorra a ausência de taxa para cálculo da Remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e a Emissora, quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração.

Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da definição acima prevista, a referida Assembleia não será mais realizada, e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração desde o dia de sua indisponibilidade.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Devedora e a Emissora, a Devedora deverá realizar o Pagamento Antecipado Compulsório integral da CCB, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da realização da Assembleia mencionada acima, pelo saldo não amortizado da CCB, acrescido da Remuneração calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Desembolso (i.e., primeira data de integralização dos CRI) ou da última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, bem como de eventuais prêmios, até a data do efetivo resgate e consequente cancelamento. Neste caso, para cálculo da Remuneração, para cada dia do período de indisponibilidade da Taxa DI prevista acima será utilizada a mesma taxa diária produzida pela última Taxa DI divulgada.

- (2) **Amortização.** Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNe \times T_{Ai}$$

Onde:

$A_{ai}$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$T_{ai}$  = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o “Anexo – Cronograma de Pagamentos”

- (3) **Cálculo do Resgate Total dos CRI:** O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

O valor do pagamento a ser feito pela Devedora à Emissora na hipótese de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, deve ser equivalente:

- (i) Ao saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização, acrescido da remuneração dos CRI calculada pro rata temporis desde a Data de Integralização até a data do efetivo resgate antecipado;
- (ii) Caso sejam devidos, aos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB, neste Termo de Securitização ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a respectiva data do efetivo resgate antecipado; e
- (iii) Eventuais despesas do patrimônio incorridas e não pagas.



## ANEXO

### DESPESAS DA OPERAÇÃO

#### I – Valores das Despesas da Operação

Tabela 1 – Valores das Despesas Iniciais (flat)			
Despesa	Recorrência	Valor (R\$)	Recebedor
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	R\$ 66.408,41	Opea
Remuneração Coordenador Líder	Flat	R\$ 22.136,14	Opea
Taxa de Administração (Securitizadora)	Anual	R\$ 5.467,88	Opea
Agente Fiduciário (Implantação + Parcela Anual)	Anual	R\$ 28.684,12	OT
Verificação Reembolso	Flat	R\$ 5.975,86	Vortex
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 4.780,69	Vortex
Assessor legal	Flat	R\$ 95.706,00	NFA
Abertura de Conta Escrow	Flat	R\$ 3.000,00	QI Tech
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 19.100,00	B3
Registro da CCI	Flat	R\$ 700,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R\$ 183,25	B3
Transação CRI	Flat	R\$ 1,00	B3
Transação CCI	Flat	R\$ 1,00	B4
Custodia CCI	Flat	R\$ 770,00	B3
ANBIMA - Base de Dados de CRI	Flat	R\$ 3.077,90	ANBIMA
Taxa CVM	Flat	R\$ 60.000,00	CVM
Escriturador e Liquidante	Mensal	R\$ 500,00	Vórtx
<b>Total</b>		<b>R\$ 316.492,23</b>	

Tabela 2 – Valores das Despesas Recorrentes			
Despesa	Recorrência	Valor (R\$)	Recebedor
Taxa de Administração (Securitizadora)	Mensal	R\$ 5.467,88	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 17.927,57	OT
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 4.780,69	Vortex
Custodia CCI	Mensal	R\$ 770,00	B3
Escriturador e Liquidante	Mensal	R\$ 500,00	Vortex
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 5.200,00	KPMG
Contabilidade do Patrimônio Separado	Mensal	R\$ 120,00	WACC
<b>Total</b>		<b>R\$ 34.766,13</b>	

Observação: nos valores indicados nas planilhas acima, já estão inclusos os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na presente data.

#### II – Descrição das Despesas da Operação

(1) Despesas Iniciais. São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora referente à gestão da administração do Patrimônio Separado, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (ii) Remuneração inicial do Agente Fiduciário, nos montantes: (a) referente ao serviço da Agente Fiduciário, primeira das parcelas anuais no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente a implantação, a parcela única no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iii) Remuneração inicial da Instituição Custodiante, nos montantes: (a) referente à implantação e registro das CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima; e (b) referente à custódia da CCI, a primeira parcela no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (iv) Remuneração do Coordenador Líder (Securitizadora), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (v) Remuneração inicial da auditoria, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.

- (vi) Remuneração inicial da Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima.
- (vii) Remuneração residual do Assessor Legal da oferta, no respectivo valor estipulado na Tabela 1, acima, e acrescido de eventual remuneração por horas adicionais incorridas, nos termos da respectiva proposta de honorários, conforme aplicável.
- (viii) Todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto à CCI quanto ao CRI;
- (ix) Remuneração da B3, conforme legislação vigente, nos respectivos valores estipulados na Tabela 1, acima;
- (x) Despesas com o registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA.

Observação: todas as Despesas Iniciais serão pagas no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização (CRI) ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, por meio de desconto de tais valores dos montantes a serem disponibilizados à Devedora, nos termos do Lastro.

**(2) Despesas Recorrentes.** São as despesas listadas a seguir:

- (i) Remuneração da Securitizadora: da Pagamento da taxa de administração à Securitizadora, em parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, ou de reestruturação das condições da Operação, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação do respectivo “Relatório de Horas”;
- (ii) Remuneração do Agente Fiduciário: honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela será paga a título de “abort fee”. Adicionalmente, em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, 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 Operação, incluindo, mas não se limitando, (a) comentários aos Documentos da Operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (b) execução das Garantias; (c) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com as partes da Operação, inclusive respectivas assembleias; (d) análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e atas de assembleia; e (e) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos. Essa remuneração adicional será paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Securitizadora do respectivo “Relatório de Horas”;

- (iii) Remuneração do Banco Escriturador e Liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização): parcelas mensais no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (iv) Remuneração da Instituição Custodiante: pela custódia da CCI no sistema de negociação, em parcelas anuais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, corrigido anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA, ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (v) Remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado: parcelas anuais por cada auditoria a ser realizada, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, podendo este valor ser ajustado também em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês de março de cada ano, até o resgate integral dos CRI;
- (vi) Remuneração do Agente de Monitoramento: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (vii) Remuneração do Agente de Medição: parcelas mensais, no respectivo valor estipulado na Tabela 2, acima, que será corrigido pela variação do IPCA ou, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. A primeira parcela será paga como Despesa Inicial, nos termos acima, e as demais serão pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes, até o resgate total do CRI;
- (viii) Todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares do CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente à Devedora e/ou ao(s) Garantidor(es), a serem pagas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário nesse sentido, conforme previsto nos Documentos da Operação;
- (ix) Despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Arrecadadora e/ou Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia dos Titulares dos CRI;
- (x) Averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (xi) Despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xii) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xiii) Custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados a assembleias gerais de Titulares dos CRI;
- (xiv) Despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração do Crédito Imobiliário, incluindo:

- (a) Remuneração dos prestadores de serviços;
  - (b) Despesas com sistema de processamento de dados;
  - (c) Despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral;
  - (d) Despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (e) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas;
  - (e) Despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretores imobiliárias; e
  - (f) Quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (xv) Os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;
  - (xvi) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas, com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
  - (xvii) Despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI e aos Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
  - (xviii) As perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, diretas e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da Emissão;
  - (xix) Quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao patrimônio separado dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
  - (xx) Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Devedora. Será devida ainda a remuneração da Securitizadora e do Agente Fiduciário dos CRI mesmo após o vencimento final dos CRI, caso estes ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão;

*Observação: no valor das Despesas Recorrentes, acima, serão inclusos, quando aplicáveis, os seguintes impostos: ISS, PIS, CSLL, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento.*

- (3) Despesas Extraordinárias.** São quaisquer eventuais despesas necessárias para a manutenção da Operação, e relacionadas à Operação e à Oferta, incluindo despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, necessárias ao exercício pleno de suas funções, em benefício dos Titulares dos

CRI, as quais podem incluir registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, honorários de prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (a), contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação (inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança), publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI, entre outras.

### III – Responsabilidade pelas Despesas da Operação

- (1) Despesas de Responsabilidade da Devedora. São todas as Despesas Iniciais, as Despesas Recorrentes e as Despesas Extraordinárias, observado o disposto no Lastro a esse respeito;
- (2) Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado dos CRI. São as despesas listadas a seguir quando inadimplidas pela Devedora:
  - (i) As despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência;
  - (ii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
  - (iii) As despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
  - (iv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
  - (v) Os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
  - (vi) As Despesas da Operação, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.
- (3) Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao patrimônio separado dos CRI, nos termos da Lei 9.514 e da Medida Provisória 1.103, caso o patrimônio separado dos CRI seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, estas deverão ser suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

## ANEXO

### TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

#### Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% (quinze por cento) a 22,5% (vinte e dois e meio por cento), dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% (vinte e dois e meio por cento) para a aplicação com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; 20% (vinte por cento) para a aplicação com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; 17,5% (dezessete e meio por cento) para a aplicação com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias; e 15% (quinze por cento) para a aplicação com prazo de mais de 720 (setecentos e vinte) dias (artigo 1º da Lei 11.033 e artigo 65 da Lei 8.981). Estes prazos de aplicação devem ser contados da data em que os investidores efetuaram o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, 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, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa 1.585).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, II, da Lei 8.981). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065).

O IRRF, às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas, corresponde a 9% (nove por cento).

As carteiras dos fundos de investimento estão isentas do imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei 9.532) e, para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, parágrafo 1º, da Lei 8.668, a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, compensável com o imposto devido pelo investidor no momento das distribuições feitas pelo fundo. As aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, na redação da Lei 9.065 e artigo 5º da Lei 11.053). 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% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento) e pela CSLL, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (artigo 78 da Lei 8.981). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições da Resolução CMN 4.373, e que não sejam residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) (artigo 81 da Lei 8.981, artigo 11 da Lei 9.249, artigo 16 da Medida Provisória 2.189-49).

Com base na legislação em vigor, será considerado país ou jurisdição com tributação favorecida: (i) aquele que não tribute a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa 1.530; e (ii) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A Instrução Normativa 1.037 lista as jurisdições consideradas país ou jurisdição com tributação favorecida. Com relação aos investidores estrangeiros 4.373, estes ficam isentos do imposto de renda sobre os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (artigo 81, parágrafos 1º e 2º, “b”, da Lei 8.981). Outros rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10% (dez por cento), em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15% (quinze por cento), nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (artigo 81 da Lei 8.981 e artigo 11 da Lei 9.249).

É prevista, ainda, alíquota zero de imposto de renda a esses investidores estrangeiros 4.373 sobre rendimentos proporcionados por CRI, a depender de alguns requisitos, todos cumulativos, a saber: (i) remuneração por taxa de juros prefixada, vinculada à índice de preço ou à Taxa Referencial – TR, vedada pactuação total ou parcial de taxa de juros pós-fixada; e (ii) prazo médio ponderado superior a 4 (quatro) anos (fórmula a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); (iii) vedação à recompra dos CRI pelo emissor (i.e., pela companhia securitizadora) ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador (p.ex., instituição financeira) nos 2 (dois) primeiros anos após a emissão (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (iv) vedação à liquidação antecipada dos CRI por meio de resgate ou pré-pagamento (salvo conforme regulamentação do Conselho Monetário Nacional); (v) inexistência de compromisso de revenda assumido pelo comprador; (vi) se existente o pagamento periódico de rendimentos, realização no prazo de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias; (vii) comprovação de que os CRI estejam registrados em sistema de registro, devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, nas respectivas áreas de competência (viii) procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, desenvolvimento e inovação (em forma a ser definida pelo Conselho Monetário Nacional); e (ix) o projeto de investimento deve ser capaz de demonstrar que os gastos, despesas ou dívidas passíveis de reembolso ocorreram em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses da data de encerramento da oferta pública (artigo 1º e parágrafo 1º-B, da Lei 12.431).

A mesma alíquota zero se estende também às cotas de fundos de investimento exclusivos para investidores não residentes que possuam no mínimo 85% (oitenta e cinco por cento) do valor do patrimônio líquido do fundo aplicado em CRI e outros títulos previstos no artigo 1º da Lei 12.431. O percentual poderá ser de 67% (sessenta e sete por cento) nos dois primeiros anos a partir da oferta pública inicial das cotas constitutivas do patrimônio inicial do fundo.

Os fundos também deverão obedecer a requisitos adicionais, a merecer menção o requisito concernente à necessidade do fundo se enquadrar à composição de carteira em até 180 (cento e oitenta dias) dias após sua constituição, ou em 90 (noventa) dias se apenas decidir se reenquadrar para gozar do tratamento tributário.

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros (Resolução CMN 4.373) oriundos de país ou jurisdição com tributação favorecida (conforme descrito acima), hipótese em que os investidores externos sujeitar-se-ão às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (artigo 29, parágrafo 1º, da Medida Provisória 2.158-35, artigo 16, parágrafo 2º, da Medida Provisória 2.189-49, artigo 24 da Lei 9.430 e artigo 8º da Lei 9.779, artigo 1º, Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Haverá também incidência do IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), como antecipação, no

caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (artigo 78 da Lei 8.981 c/c artigo 2º, “caput” e parágrafo 1º, da Lei 11.033 e artigo 85, I e II, da Instrução Normativa 1.585).

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (artigo 6º do Decreto-Lei 2.394, e artigo 65, parágrafo 8º, da Lei 8.981).

No caso de CRI relacionados à captação de recursos destinados à implementação de projetos de investimento na área de infraestrutura, ou de produção econômica intensiva em pesquisa, desenvolvimento e inovação, considerados como prioritários na forma regulamentada pelo Poder Executivo federal, os rendimentos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas residentes ou domiciliadas no País sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda, exclusivamente na fonte, às seguintes alíquotas: (i) 0% (zero por cento), quando auferidos por pessoa física; e (ii) 15% (quinze por cento), quando auferidos por pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, pessoa jurídica isenta ou optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pelas Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (Simples Nacional) (artigo 2º, da Lei 12.431 e artigo 17, Lei 12.844). Nos termos do parágrafo 7º, do artigo 2º, da Lei 12.431, os rendimentos produzidos pelo CRI sujeitam-se à alíquota reduzida acima, mesmo que o valor captado não seja alocado no projeto de investimento relacionado, sem prejuízo das multas aplicáveis ao emissor e ao cedente dos créditos originários (artigo 49, parágrafo 9º, da Instrução Normativa 1.585).

#### Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (IOF/Títulos): As operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários estão sujeitas à alíquota zero de IOF, na forma do artigo 32, parágrafo 2º, VI do Decreto 6.306, com sua redação alterada pelo Decreto 7.487.

Porém, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto sobre Operações de Câmbio (IOF/Câmbio): Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e no retorno dos recursos (artigo 15-B, inciso XVI e XVII do Decreto 6.306). Porém, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

#### Contribuição PIS e COFINS

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido, o total das receitas na sistemática não-cumulativa, por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei 9.718, e artigo 1º da Lei 10.637, e da Lei 10.833).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas a tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto 8.426, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas (o que exclui a receita financeira). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar abertas, entidades de previdência privada fechadas, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).



## ANEXO

### FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora, ao(s) Garantidor(es), e/ou às Garantias, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou as Garantias. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

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, as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora, a Devedora, o(s) Garantidor(es) e/ou sobre as Garantias, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora ou do(s) Garantidor(es), exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares desta Seção como possuindo também significados semelhantes.

#### Política Econômica do Governo Federal.

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e/ou da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e (viii) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País. A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

#### Efeitos da Política Anti-Inflacionária.

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação elevados. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, a Devedora e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão. Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Titulares dos CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica.

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

### Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. 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 e/ou da Devedora, que poderão, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

### Política Monetária.

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária – COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos EUA. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas. Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente a produção de bens no Brasil, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios e capacidade de pagamento da Devedora. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades capacidade de pagamento da Devedora.

### Ambiente Macroeconômico Internacional.

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes. A deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia brasileira e condições de mercado negativas em outros países poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma, eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente emissão.

### Risco decorrente da pandemia de COVID-19

A propagação do coronavírus (COVID-19) no Brasil, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do COVID-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira e que poderá afetar o pagamento dos CRI. Adicionalmente, o presente instrumento contém, na presente data, informações acerca da Devedora, das Garantias e das demais partes, porém, não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do COVID-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados futuros relacionados à Operação. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste instrumento não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária**

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

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, do Devedor e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

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

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista no Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

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

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e das Garantias, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários ou excussão das Garantias, também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

### Risco de pagamento das despesas pela Devedora.

Nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora ou pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com os recursos depositados na Conta Arrecadadora ou na Conta do Patrimônio Separado. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

## **Fatores de Risco Relacionados à Emissora**

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

**Emissora dependente de registro de companhia aberta.**

A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários.

**Não realização do Patrimônio Separado.**

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos do agronegócio e de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. Qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, conforme previsto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**Não aquisição de créditos do agronegócio e/ou imobiliários.**

A Emissora não possui a capacidade de originar créditos para securitização, sendo suas emissões realizadas com créditos originados por terceiros. Portanto, o sucesso na identificação e realização de parcerias para aquisição de créditos é fundamental para o desenvolvimento de suas atividades. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes ou pode não ser capaz de efetuar os investimentos desejados em termos economicamente favoráveis. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Emissora, o que pode prejudicar sua situação financeira, assim como seus resultados operacionais, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

**Administração e desempenho.**

A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer de seus membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Emissora, o que terminaria por impactar suas atividades de administração e gestão do Patrimônio Separado.

**A Emissora poderá estar sujeita à falência, recuperação judicial ou extrajudicial.**

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

**Risco Operacional.**

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

**Fatores de Risco Relacionados à Devedora**

**A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações**

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras

obrigações assumidas pela Devedora poderão comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

#### Perda de pessoal importante

A Devedora depende dos serviços contínuos de seus diretores e outros funcionários-chave, cuja perda poderia resultar na ineficiência de suas operações, perda de oportunidades comerciais ou perda de um ou mais clientes. Grande parte dos membros da administração atua na Devedora há diversos anos, apresentando ainda experiência anterior no setor, e a perda de um ou mais membros da administração poderá afetar negativamente a Devedora.

#### Risco de Concentração.

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco a ela aplicáveis, potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, dos CRI, uma vez que os pagamentos dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos valores devidos no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Não há garantia que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

#### **Fatores de Risco Relacionados aos CRI e à Oferta**

##### Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

##### Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impuntualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

##### Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no Termo de Securitização. 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 e da Garantia, 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 Investidores.

Adicionalmente, a realização de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

##### Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste instrumento. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as respectivas matérias não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

##### Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Eventos de Vencimento Antecipado, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Risco Estrutural

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

#### Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis relacionadas à Emissão.

#### Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

#### Risco de amortização extraordinária ou resgate antecipado

A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de amortizar extraordinariamente parte ou a totalidade das Notas Comerciais mediante notificação enviada à Emissora. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente na ocorrência de um Eventos de Vencimento Antecipado. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

#### Restrição à negociação

Os CRI são objeto de esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ficando sua negociação no mercado secundário sujeita ao período de vedação previsto no artigo 13 da citada instrução.

#### Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive a Garantia, 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 detentores 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.

#### Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares dos CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos da legislação aplicável, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 17.311.097,00 (dezesete milhões trezentos e onze mil e noventa e sete reais) que corresponde a pouco menos de 25% (vinte e cinco por cento) do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### Risco relacionado à dependência de deliberação em Assembleia de investidores para decretação do vencimento antecipado

Os Eventos de Vencimento Antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a decretação do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, dependerá de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia e, pode ser necessário realizar diversas Assembleias para que o vencimento antecipado seja finalmente decretado. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, as Garantias, bem como a capacidade da Devedora e/ou do(s) Garantidor(es) em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação, podem sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito

O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a tanto, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar os seus respectivos fluxos de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

#### Riscos de Insuficiência das Garantias

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora, a Emissora terá que iniciar o procedimento de execução das Garantias. Não há como assegurar que as Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI, observado que os valores declarados das referidas garantias não foram objeto de laudo de avaliação por empresa especializada na Data de Emissão, sendo utilizado o valor equivalente as últimas vendas realizadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

#### Risco de não Constituição das Garantias

Os Direitos Creditórios, as Participações e o(s) Imóvel(is) Garantia na data de assinatura do Termo de Securitização, encontram-se onerados, em razão dos Ônus vigentes em razão das Obrigações Existentes, de maneira que: (i) as alienações fiduciárias sobre as Participações foram celebradas sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil; e (ii) a celebração e os registros dos Contratos de AFI e CF somente poderão ser realizados após a quitação das respectivas Obrigações Existentes e, consequentemente,

a emissão dos respectivos Termos de Cumprimento das Obrigações Existentes. Sendo certo que as referidas garantias somente se aperfeiçoarão mediante a integral quitação das Obrigações Existentes. Deste modo, caso as Obrigações Existentes não sejam integralmente quitadas pela Devedora, as garantias fiduciárias sobre os Direitos Creditórios, as Participações e sobre os o(s) Imóvel(is) Garantia não serão constituídas.

#### Risco relacionado à garantia fidejussória.

A existência de outras garantias fidejussórias outorgadas pelo(s) Fiador(es) em favor de terceiros incluindo credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência sobre a Fiança prestada pode afetar a capacidade do(s) Fiador(es) de honrar suas obrigações na presente Emissão, não sendo possível garantir que, em eventual excussão da garantia, o(s) Fiador(es) terão patrimônio suficiente para arcar com eventuais valores devidos no âmbito do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

#### Risco de não Formalização dos instrumentos de constituição das Garantias

As garantias estipuladas nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias não estão devidamente constituídas na data de assinatura deste instrumento, o que implica, que podem não ser constituídas, apesar do disposto nos Documentos da Operação a esse respeito e, caso durante o período em que não houver a devida constituição (com atendimento de respectivos requisitos de formalização), recaia qualquer gravame sobre as Garantias, esses gravames privilegiarão os seus respectivos credores em relação aos Titulares dos CRI. Esses fatos podem acarretar eventuais perdas aos investidores, caso os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para liquidação do saldo devedor dos CRI.

#### Risco de Auditoria Legal com Escopo Limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritório especializado, e terá escopo limitado à Devedora, aos Imóveis e à Emissora, envolvendo os documentos por eles disponibilizados, visando a: (i) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos Representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; (ii) analisar seus respectivos documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação; (iii) analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e com relação aos Imóveis, sendo certo que a referida auditoria será concluída posteriormente à liquidação dos CRI, como condição para liberação de recursos à Devedora.

#### Risco de Desapropriação de Imóvel(is) Destinatário(s).

O(s) Imóvel(is) Destinatário(s) poderá(ão) ser desapropriado(s), total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, podendo gerar perdas aos Titulares dos CRI.

#### Risco Decorrente de Discussões Judiciais

A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução do Termo de Emissão de Notas Comerciais e das Garantias. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Notas Comerciais e das Garantias, o que pode impactar negativamente os CRI. É possível, ainda, que outras pessoas possam questionar a validade dos contratos de garantia ou a sua oponibilidade contra terceiros de boa-fé, o que pode inviabilizar ou prejudicar a sua execução e, consequentemente, afetar negativamente os CRI.

#### Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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.



**ANEXO**  
**MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DA 1ª SÉRIE DA 23ª EMISSÃO

DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP ("Emissora")

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 12 de julho de 2022, entre a Emissora e a **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira com filial na Rua Joaquim Floriano, n.º 1.052, 13º andar, sala 132, parte, CEP 04.534-004, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), referente à 1ª Série da 23ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da Emissora ("Termo de Securitização"). Cópia do Termo de Securitização encontra-se anexa ao presente Boletim de Subscrição. Salvo se de outra forma definidos neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letras maiúsculas, aqui utilizados, terão o mesmo significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

**1.1 – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

- (a) Emissão: 23ª (vigésima terceira);
- (b) Série: 1ª (primeira);
- (c) Quantidade de CRI: 70.000 (setenta mil) unidades de CRI
- (d) Valor Total da Emissão: R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data da Emissão;
- (f) Prazo dos CRI: 1.112 (um mil cento e doze) dias, contados da Data de Emissão;
- (g) Atualização Monetária: os CRI não serão atualizados monetariamente;
- (h) Remuneração dos CRI: 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 4,0% (quatro inteiros por cento) ao ano, com base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis;
- (i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Remuneração dos CRI: de acordo com o cronograma de pagamentos constante do "Anexo – Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização;
- (j) Regime Fiduciário: sim;
- (k) Garantia Flutuante: não;
- (l) Garantias: aquelas descritas no Termo de Securitização como "Garantias";
- (m) Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Liquidação Financeira e Custódia Eletrônica: B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão – Balcão B3;
- (n) Data de Emissão dos CRI: 12 de julho de 2022;
- (o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (p) Data de Vencimento Final dos CRI: 28 de julho de 2025;
- (q) Riscos: conforme "Anexo – Fatores de Risco" do Termo de Securitização;
- (r) Subordinação: não haverá subordinação entre os CRI; e
- (s) Demais Características: as demais características dos CRI estão descritas no Termo de Securitização.

**2.1 – PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS**

De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do "Anexo – Cronograma de Pagamentos" do Termo de Securitização.

**3.1 – TRIBUTAÇÃO INCIDENTE NOS CRI**

A tributação que incidirá nos CRI encontra-se descrita no "Anexo - Tributação Aplicável aos Titulares dos CRI" do Termo de Securitização.

**4.1. – SUBSCRITOR DOS CRI**

- (a) Denominação Social: [=] ("Subscritor dos CRI").
- (b) CNPJ/ME: [=].
- (c) Endereço: [=].
- (d) Cidade/Estado: [=].

**5.1 – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

- (e) Data de Subscrição e Integralização: [=] de [=] de 20[=];
- (f) Valor Nominal Unitário de Integralização: R\$ 1.000,00 (mil reais), nesta data;
- (g) Quantidade de CRI subscritos: [=] ([=]);
- (h) Valor Total dos CRI subscritos: R\$ [=] ([=]);
- (i) Valor de Integralização: R\$ [=] ([=]);
- (j) Forma de Integralização: À vista, em moeda corrente nacional;
- (k) Liquidação Financeira da Integralização: A integralização dos CRI será realizada diretamente, em moeda corrente nacional, por meio da CETIP 21.

**6.1 – DISTRIBUIÇÃO PARCIAL DOS CRI**

Nos termos do artigo 5º-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução 476") e

do artigo 31 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, havendo a possibilidade de distribuição parcial, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja colocação/distribuição (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da Oferta efetivamente distribuídas até o término do prazo de colocação estipulado no Termo de Securitização e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta. Considerando a possibilidade indicada acima, na condição de investidor, desejo condicionar minha aceitação:

☐ à colocação/distribuição da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

☐ à colocação/distribuição de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objetos da Oferta, correspondente ao volume mínimo da Oferta.

Na hipótese de implementação desta condição, desejo adquirir:

☐ a totalidade dos valores mobiliários correspondentes ao valor indicado nesta seção; ou

☐ a proporção entre a quantidade de valores mobiliários efetivamente distribuídos e a quantidade de valores mobiliários originalmente objeto da Oferta.

Tenho ciência de que a falta de manifestação

### 8.1 – ADESAO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor dos CRI, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, em caráter irrevogável e irretratável, bem como declara:

- (i) Ter ciência de que a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- (ii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e as Garantias sob regime fiduciário vinculados pelo Termo de Securitização destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais conforme descrito no Termo de Securitização;
- (iii) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários e Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- (iv) Ter ciência de que os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- (v) Estar de acordo com a nomeação do Agente Fiduciário dos CRI;
- (vi) Ter ciência de que a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (vii) É investidor profissional nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30, conforme alterada, e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, sendo capaz de entender e ponderar os riscos financeiros relacionados à aplicação de recursos em valores mobiliários que só podem ser adquiridos por investidores profissionais, bem como possui investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (viii) Ter ciência de que a Oferta é realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução;
- (ix) Ter ciência de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- (x) Ter ciência de que os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelo Subscritor dos CRI;
- (xi) Ter ciência de que os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (xii) Conhecer bem como que avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo, mas não limitando aos fatores de risco referidos no “Anexo – Fatores de Risco” do Termo de Securitização; e
- (xiii) Ter lido o Termo de Securitização, bem como os demais Documentos da Operação, com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

[=]

Subscritor dos CRI

**Opea Securitizadora S.A.**

Emissora

Testemunhas:

Nome:

CPF n.º:

Nome:

CPF n.º:

## 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/7AF6-6A07-52A1-9162> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 7AF6-6A07-52A1-9162



### Hash do Documento

84EC3F2F29E7EDBF64586A174D6757DC9777962E09839B1BD0E552B689E3F22E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/07/2022 é(são) :

- ☒ priscilla Maria Mendonça Albuquerque (Testemunha) -  
360.344.598-85 em 13/07/2022 22:35 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Priscilla Maria Mendonca Albuquerque  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Sofia Guerra Fernandes Moreira (Signatário) - 328.686.498-66  
em 13/07/2022 19:16 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Leandro Alves Catarino (Testemunha) - 302.865.218-81 em  
13/07/2022 10:02 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em  
13/07/2022 09:10 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 13/07/2022  
09:10 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- ☒ Vinicius Moreira Pádua (Signatário) - 430.438.088-51 em  
13/07/2022 08:32 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Vinicius Moreira Padua  
**Tipo:** Certificado Digital

