

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 427ª E DA 486ª SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ 02.773.542/0001-22

24 de fevereiro de 2022



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 427ª E DA 486ª
SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

I. como companhia securitizadora emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "B", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos titulares dos CRI, nomeado nos termos do artigo 10 da Lei 9.514 e da Resolução CVM 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Agente Fiduciário" ou "Custodiante").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes Cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

<u>"Acionistas da Devedora"</u>	Significa em conjunto os acionistas da Devedora, que outorgaram a Alienação Fiduciária das Ações:
---------------------------------	---

	<p>VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, brasileiro, empresário, divorciado, portador da cédula de identidade RG n.º 1.287.152-0, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o n.º 335.683.759-15, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com endereço comercial na Rua Vinte e Um de Abril, nº 418, Sobrado 01, Alto da Glória, CEP 80.060-265 (“<u>Valdécio Bombonato</u>”);</p> <p>ALMIR JORGE BOMBONATTO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 750.346-6, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 097.759.949-34, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº308, Centro, CEP 85.810-020 (“<u>Almir Bombonato</u>”);</p> <p>RICARDO ALEXANDRE FELIPE ALVES, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade RG n.º 4.636.036-0, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 020.032.039-40, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná com endereço comercial na Rua Augusto Stelfeld, n.º 1702, apartamento 11, Bigorriho, CEP 81.200-300 (“<u>Ricardo Alves</u>”).</p>
“ <u>AGE Devedora</u> ”	<p>Significa a Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Devedora, realizada em 22 de dezembro de 2021, que aprovou (i) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicionais, em duas séries, da Devedora, nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações; (ii) colocação privada das Debêntures e sua vinculação aos CRI; e (iii) outorga das Garantias Reais.</p>

<u>"Agente Fiduciário"</u> ou <u>"Custodiante"</u>	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
<u>"Alienação Fiduciária de Ações"</u>	Significa a alienação fiduciária da totalidade das ações, atuais ou futuras, de emissão da Devedora, bem como quaisquer outras ações ordinárias ou preferenciais, com ou sem direito de voto, representativas do capital social da Emissora, que venham a ser subscritas, adquiridas ou de qualquer modo detidas por seus acionistas, incluindo todos os frutos, lucros, rendimentos, bonificações, distribuições e demais direitos, inclusive, mas não se limitando a, dividendos e juros sobre o capital próprio
<u>"Alienação Fiduciária de Imóveis"</u>	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis Lastro (conforme definido abaixo), livres e desembaraçados de todos e quaisquer ônus ou gravames.
<u>"Alteração do Cronograma de Amortização Programada"</u>	Significa o disposto na Cláusula 5.9 abaixo.
<u>"Amortização Programada dos CRI Seniores"</u>	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.5 abaixo, observada hipótese de Alteração do Cronograma de Amortização Programada prevista na Cláusula 5.9 abaixo.
<u>"Amortização Programada dos CRI Subordinados"</u>	Significa a amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.6 abaixo, observada hipótese de Alteração do Cronograma de Amortização Programada prevista na Cláusula 5.9 abaixo.
<u>"Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da 2ª Série"</u>	Significa a obrigação da Devedora de amortizar extraordinariamente as Debêntures da 2ª Série com os recursos da Conta Vinculada pelo Valor de Amortização Obrigatória das Debêntures da 2ª Série, conforme previsto na Cláusula 8.5 da Escritura de Emissão.

<u>“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados”</u>	Significa a amortização extraordinária sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, conforme Cláusula 6.5 abaixo.
<u>“ANBIMA”</u>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Aplicações Financeiras”</u>	Significa os investimentos em (i) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (ii) operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela <i>Moody’s Investors Service</i> , ou qualquer de suas representantes no País, líquida de tributos.
<u>“Assembleia Geral de Titulares de CRI”</u>	Significa a assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo.
<u>“Atualização Monetária”</u>	Significa a atualização monetária dos CRI, conforme estabelecido na Cláusula 5.1 abaixo.
<u>“Auditor Independente”</u>	Significa o auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.
<u>“Autoridade”</u>	Significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta,

	entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil.
" <u>B3</u> "	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3 , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro.
" <u>Banco Liquidante</u> "	Significa o ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, CEP 04344-020.
" <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> "	Significa o boletim de subscrição das Debêntures por meio do qual a Emissora formalizará sua subscrição das Debêntures.
" <u>CCI</u> "	Significa em conjunto a CCI 1 e a CCI 2.
" <u>CCI 1</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário, série nº 1, nº 1, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da Primeira Série.
" <u>CCI 2</u> "	A Cédula de Crédito Imobiliário, série nº 1, nº 2, emitida pela Emissora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários da Segunda Série.
" <u>Cessão Fiduciária de Conta Vinculada</u> "	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recursos captados com a integralização dos CRI desta Oferta, a serem depositados na conta vinculada descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (" <u>Conta Vinculada</u> "), os quais estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames.

" <u>Cessão Fiduciária Integralização</u> "	Significa a cessão fiduciária dos valores oriundos da integralização das Debêntures e correspondentes à Destinação dos Recursos e à Reserva PMT, nos termos da Cláusula 5.4.2 e 7.8.4 (iii) da Escritura de Emissão.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora, oriundos do Contrato Take or Pay, bem como de eventuais novos contratos que sejam celebrados em razão da exploração do Empreendimento.
" <u>Cessão Fiduciária Sobejo</u> "	Significa a cessão fiduciária da totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão dos Imóveis Lastro no âmbito da execução da Alienação Fiduciária de Imóveis que eventualmente sobejarem aos valores limites das Obrigações Garantidas garantidos por cada um dos Imóveis Lastro nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo todos e quaisquer direitos, preferências e/ou prerrogativas relacionados a tais recebíveis, de titularidade da Emissora, conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis .
" <u>CNPJ</u> "	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
" <u>CMN</u> "	Significa o Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> "	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Significa a Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>COFINS</u> "	Significa a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

<u>"Conclusão da Obra do Empreendimento"</u>	Significa o início das operações no Empreendimento, com o aceite da Cargill Agrícola S.A. para início dos pagamentos do Contrato Take or Pay.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	Significa a conta do patrimônio separado dos CRI, qual seja, a conta corrente n.º 14974-9, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora.
<u>"Conta de Livre Movimentação"</u>	Significa a conta corrente n.º 27778-9 da agência n.º 31406-1 do Banco do Brasil S.A., de titularidade de titularidade da Devedora.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças</i> ", celebrado no dia 24 de fevereiro de 2022 entre a Securitizadora, na qualidade de credora, os acionistas da Devedora, na qualidade de alienantes fiduciários e a Devedora, na qualidade de interveniente anuente.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> ", celebrado no dia 24 de fevereiro de 2022 entre a Securitizadora, na qualidade de credora e a Devedora, na qualidade de alienante fiduciária.
<u>"Contrato de Cessão Fiduciária"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de Direitos Sobre Conta Vinculada e Outras Avenças</i> ", celebrado entre a Devedora, na qualidade de cedente, a Emissora, na qualidade de credora.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime da Garantia Firme de Colocação da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Debêntures Emitidas pela Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólido</i>

	S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora."
" <u>Contratos de Garantia</u> "	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.
" <u>Contrato Take or Pay</u> "	Significa o " <i>Contrato Particular de Prestação de Serviços</i> " celebrado entre a Devedora e a Cargill Agrícola S.A., pessoa jurídica de direito privado, com filial na cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Av. Portuária, s/nº, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 60.498.706/0003-19, em 22 de dezembro de 2020.
" <u>Coordenador Líder</u> "	Significa o Banco Safra S.A. instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Significa os Créditos Imobiliários da Primeira Série e os Créditos da Segunda Série em conjunto.
" <u>Créditos Imobiliários da Primeira Série</u> "	Significa os créditos imobiliários provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures da 1ª Série, incluindo todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures da 1ª Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, prêmios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, conforme aplicável, que representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
" <u>Créditos Imobiliários da Segunda Série</u> "	Significa os créditos imobiliários provenientes da subscrição e integralização da totalidade das Debêntures da 2ª Série, incluindo todas as obrigações pecuniárias,

	principais e acessórias, devidas pela Devedora no âmbito das Debêntures da 2ª Série, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, prêmios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão, conforme aplicável, que representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
" <u>CRI Sênior(es)</u> "	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 427ª Série da 1ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514, cujo pagamento é privilegiado em relação aos CRI Subordinados.
" <u>CRI Subordinado(s)</u> "	Significa os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 486ª Série da 1ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei 9.514, cujo pagamento ocorrerá somente após o pagamento integral dos CRI Seniores.
" <u>CRI</u> "	Significa, em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados.
" <u>CRI em Circulação</u> "	Significa, para os fins de cálculo dos quóruns de instalação e de deliberação das Assembleias Gerais previstos neste Termo de Securitização, todos os CRI subscritos e integralizados e não resgatados, excluídos (i) os CRI Subordinados; (ii) os CRI de que a Emissora e/ou a Devedora eventualmente seja titular ou possua em tesouraria, e (iii) os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora e/ou à Devedora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora e/ou a Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou

	indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau.
"CSLL"	Significa Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Amortização dos CRI Seniores</u> "	Significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI Seniores, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é o dia 15 de março de 2023 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.
" <u>Data de Amortização dos CRI Subordinados</u> "	Significa cada uma das datas de pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinado, conforme tabela prevista no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI é o dia 15 de março de 2028 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente.
" <u>Data de Emissão</u> "	Significa a data de emissão dos CRI, qual seja o dia 25 de fevereiro de 2022.
" <u>Data de Integralização</u> "	Significa qualquer data em que ocorrer a subscrição e integralização de CRI pelos Investidores Profissionais.
" <u>Data de Pagamento das Debêntures</u> "	Significa cada data de pagamento das Debêntures de acordo com os termos da Escritura de Emissão.
" <u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores</u> "	Significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI Seniores que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados"</u>	Significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI Subordinados que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"</u>	Significa cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI Seniores e Subordinados, em conjunto, que deverá ser realizado de acordo com as datas previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização.
<u>"Data de Pagamento dos CRI"</u>	Significa qualquer Data de Amortização dos CRI, Data de Pagamento da Remuneração ou a Data de Vencimento dos CRI.
<u>"Data de Vencimento dos CRI Seniores"</u> ou <u>"Prazo de Vencimento dos CRI Seniores"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI Seniores, 2.181 (dois mil cento e oitenta e um) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 15 de fevereiro de 2028, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento dos CRI Subordinados"</u> ou <u>"Prazo de Vencimento dos CRI Subordinados"</u>	Significa a data de vencimento dos CRI Subordinados, 2.698 (dois mil seiscentos e noventa e oito) dias contados da Data de Emissão, ou seja, dia 16 de julho de 2029, observadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e liquidação do Patrimônio Separado, previstas neste Termo de Securitização.
<u>"Data de Vencimento"</u> ou <u>"Prazo de Vencimento"</u>	Significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI Seniores e a Data de Vencimento dos CRI Subordinados.
<u>"Debêntures"</u>	Significa as debêntures não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real adicional, com garantia adicional fidejussória, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da 1ª (primeira) emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão, que compreende 121.000 (cento e vinte e um mil) debêntures, no valor total de R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte um milhões de

	reais), na data de emissão das Debêntures, e que foram vinculadas aos CRI pela Emissora, após a emissão da CCI.
<u>"Debêntures da 1ª Série"</u>	Significa as 96.500 (noventa e seis mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicionais, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 96.500.000,00 (noventa e seis milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão, emitidas nos termos da Escritura de Emissão.
<u>"Debêntures da 2ª Série"</u>	Significa as 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia real e garantia fidejussória adicionais, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante total de R\$ 24.500.000,00 (noventa e quatro milhões e quinhentas mil de reais), na Data de Emissão, emitidas nos termos da Escritura de Emissão.
<u>"Despesas"</u>	Significa as despesas do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Quarta.
<u>"Destinação dos Recursos"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo.
<u>"Devedora"</u>	Significa a TERMINAL OESTE DE EXPORTAÇÃO DE GRANÉIS SÓLIDOS S.A. , sociedade anônima sem registro de capital aberto perante a CVM, com sede na Cidade de Paranaguá, Estado do Paraná, na Rua Desembargador Ermelino de Leão, n.º 593, Oceania, CEP 83.203-380, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.603.561/0001-15.
<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u>	Significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.

<u>"Documentos Comprobatórios"</u>	Significa os documentos que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários quais sejam: (i) a Escritura de Emissão das Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Boletim de Subscrição das Debêntures; bem como (iv) o(s) eventual(is) aditamento(s) dos documentos mencionados nas alíneas "(i)" a "(iii)" acima.
<u>"Documentos Comprobatórios da Destinação dos Recursos"</u>	Tem o significado descrito na Cláusula 4.9.2 abaixo deste Termo de Securitização.
<u>"Documentos da Securitização"</u>	Significa os documentos relativos à Emissão dos CRI, quais sejam: (i) os Documentos Comprobatórios; (ii) os Contratos de Garantia; (iii) este Termo de Securitização, bem como (iv) as declarações de investidores profissionais dos CRI; (v) o Contrato de Distribuição; e (v) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta Restrita.
<u>"DOU"</u>	Significa Diário Oficial da União.
<u>"Emissão"</u>	Significa a presente emissão dos CRI, a qual constitui a 427ª e a 486ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., objetos do presente Termo de Securitização.
<u>"Emissora"</u> ou <u>"Securitizadora"</u>	Significa a OPEA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada.
<u>"Empreendimento"</u>	Significa a implantação da unidade armazenadora e linhas de expedição do Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos nos Imóveis Lastro.
<u>"Encargos Moratórios"</u>	Significa os valores devidos em caso de impontualidade no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI, devidos em decorrência, exclusivamente de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, hipótese em que

	<p>serão devidos aos Titulares de CRI, os encargos moratórios previstos na Escritura de Emissão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, quais sejam (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata die</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento). Para fins de clareza, caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Securitizadora, não podendo ser objeto de cobrança pela Securitizadora em face da Devedora.</p>
<p><u>"Engenheiro Independente Terceirizado"</u></p>	<p>Significa a Alvarez & Marsal Consultoria em Engenharia Ltda., sociedade limitada, com sede na Rua Surubim, nº 577, andar 20, bairro Cidade Monções, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.571-050, inscrita no CNPJ/ME 28.092.933/0001-75.</p>
<p><u>"Escritura de Emissão"</u></p>	<p>Significa o "<i>Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.</i>", celebrado no dia 24 de fevereiro de 2022, entre a Devedora, a Securitizadora os Fiadores, e a Celia Silva Bombonato, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal com Almir Jorge Bombonato, aposentada, portadora da cédula de identidade RG n.º 097.759.949-34, expedida pela SSP/PR, inscrita no CPF sob o n.º 881.419.509-91, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº308, Centro, CEP 85.810-020, na qualidade de interveniente anuente.</p>

<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	Significa o " <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária</i> ", celebrado no dia 23 de fevereiro de 2023 pela Emissora, tendo sido nomeado o Custodiante, por meio do qual a CCI 1 e a CCI 2 foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931.
<u>"Escriturador"</u>	Significa o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 05426-100.
<u>"Eventos de Vencimento Antecipado"</u>	Significa os eventos que podem ensejar o vencimento antecipado automático ou não automático das Debêntures, conforme previstos nas Cláusulas 9.1 e 9.2 da Escritura de Emissão.
<u>"Eventos de Inadimplemento Automático"</u>	Significa os eventos previstos na Cláusula 9.1.1.1 da Escritura de Emissão, conforme reproduzidos na Cláusula 6.4.1 abaixo.
<u>"Eventos de Inadimplemento Não Automático"</u>	Significa os eventos previstos na Cláusula 9.1.1.2 da Escritura de Emissão, conforme reproduzidos na Cláusula 6.4.2 abaixo.
<u>"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"</u>	Significa os eventos que poderão ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a sua consequente liquidação em favor dos Titulares de CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização.
<u>"Fiadores"</u>	Significam em conjunto: VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO , brasileiro, empresário, casado sob o regime da separação total de bens, portador da cédula de identidade RG n.º 1.287.152-0,

	<p>expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF”) sob o n.º 335.683.759-15, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, com endereço comercial na Rua Vinte e Um de Abril, nº 418, Sobrado 01, Alto da Glória, CEP 80.060-265; e</p> <p>ALMIR JORGE BOMBONATTO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal com Celia Silva Bombonato, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 750.346-6, expedida pela Secretária da Segurança Pública do Estado do Paraná, inscrito no CPF sob o n.º 097.759.949-34, residente e domiciliado na cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, nº308, Centro, CEP 85.810-020.</p>
“ <u>Fiança</u> ”	<p>Significa a fiança prestada pelos Fiadores no âmbito das Debêntures em garantia das Obrigações Garantidas, com renúncia todo e qualquer benefício de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 .Código Civil e artigos 130, 131 e 794 do Código de Processo Civil.</p>
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	<p>Significa as reservas financeiras mantidas na Conta Centralizadora destinadas ao pagamento de despesas do Patrimônio Separado, além de provisão de pagamento de despesas futuras do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 14 deste Termo de Securitização, podendo ser aplicadas nas Aplicações Financeiras.</p>
“ <u>Garantias</u> ”	<p>Significa a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, quando referidas em conjunto.</p>

<u>"Garantias Reais"</u>	Significa a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, quando referidas em conjunto.
<u>"IBGE"</u>	Significa instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>"Imóveis Lastro"</u>	Significa, em conjunto, os imóveis descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização.
<u>"Índice Substitutivo"</u>	Significa o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, no caso de extinção, indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial.
<u>"Instrução CVM 414"</u>	Significa a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 476"</u>	Significa a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 547"</u>	Significa a Instrução CVM n.º 547, de 5 de fevereiro de 2014, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 625"</u>	Significa a Instrução CVM n.º 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada.
<u>"Investidores Profissionais"</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores Qualificados"</u>	Significa os investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
<u>"Investidores"</u>	Significa os Investidores Qualificados e os Investidores Profissionais, quando referidos em conjunto.

" <u>Investimento</u> "	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 abaixo.
" <u>IOF/Câmbio</u> "	Significa Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
" <u>IOF/Títulos</u> "	Significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
" <u>IPCA</u> "	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
" <u>IRPJ</u> "	Significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
" <u>IRRF</u> "	Significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
" <u>ISS</u> "	Significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
" <u>JTF</u> "	Significa o Jurisdição de tributação favorecida.
" <u>JUCESP</u> "	Significa o Junta Comercial do Estado de São Paulo.
" <u>Legislação Ambiental</u> "	Significa a legislação ambiental em vigor, inclusive, mas não limitado à legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conama - Conselho Nacional do Meio Ambiente e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas (" <u>Legislação Ambiental</u> ").
" <u>Legislação Social</u> "	Significa a legislação trabalhista e previdenciária em vigor, zelando sempre para que (a) não utilize, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; (b) os trabalhadores da Emissora e/ou de sua Controladora e/ou Controlada, conforme aplicável, estejam devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; (c) sejam cumpridas as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor; e (d) seja cumprida a legislação aplicável à saúde e

	segurança públicas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.
" <u>Legislação Socioambiental</u> "	Significa a Legislação Ambiental e a Legislação Social em conjunto.
" <u>Lei 10.931</u> "	Significa a Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei 9.514</u> "	Significa a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Significa a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Leis Anticorrupção</u> "	Significa qualquer lei ou regulamento que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, inclusive, mas não se limitando, ao Código Penal Brasileiro, a Lei nº 8.429, de 02 de junho de 1992, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada e do Decreto n.º 8.420, de 18 de março de 2015, e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao combate à corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (<i>FCPA - Foreign Corrupt Practices Act</i>) e a lei anti-propina do Reino Unido (<i>UK Bribery Act</i>).
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Significa (i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas às Debêntures, bem como das demais obrigações assumidas pela Devedora perante a Emissora no âmbito da Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, em especial, mas sem se limitar, ao Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, à Atualização Monetária, à Remuneração das Debêntures,

	<p>ao valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e aos Encargos Moratórios das Debêntures; e (ii) todos os custos e despesas incorridos e a serem incorridos em relação aos CRI e às CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos créditos imobiliários oriundos das Debêntures e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios razoáveis, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, multas e tributos, bem como todo e qualquer custo ou despesa incorrido devidamente comprovada pela instituição custodiante das CCI e do Agente Fiduciário (incluindo suas remunerações) e/ou pelos titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos.</p>
<u>"Oferta de Resgate Antecipado"</u>	Significa oferta de resgate antecipado total dos CRI Seniores, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da 1ª Série, conforme previsto na Cláusula 6.1 abaixo.
<u>"Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da 1ª Série"</u>	Significa oferta de resgate antecipado total das Debêntures da 1ª Série, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada a todos os debenturistas, conforme previsto na Cláusula 5.1 da Escritura de Emissão.
<u>"Oferta Restrita"</u>	Significa a distribuição pública com esforços restritos dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) é destinada a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM.
<u>"Operação de Securitização"</u>	Significa a operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão vinculados como lastro.

<p><u>“Patrimônio Separado”</u></p>	<p>Significa o patrimônio separado constituído em favor dos Titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, administrado pela Emissora ou transitoriamente pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, composto (i) pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e (iii) pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes das alíneas (a) a (b) acima e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI.</p>
<p><u>“Percentual Máximo de Amortização”</u></p>	<p>Significa o percentual de Debêntures da 2ª Série no montante 20,25% (vinte inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) em relação ao saldo do Valor Total da Emissão.</p>
<p><u>“Período de Capitalização”</u></p>	<p>Significa o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro período de capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais períodos de capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento.</p>
<p><u>“Período de Verificação”</u></p>	<p>Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.7 abaixo.</p>
<p><u>“PIS”</u></p>	<p>Significa Contribuição ao Programa de Integração Social.</p>
<p><u>“Preço de Integralização”</u></p>	<p>Significa, na primeira Data de Integralização, o Valor Nominal Unitário de cada CRI; e após a primeira Data de Integralização, o montante correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI acrescido da Remuneração <i>pro rata temporis</i> calculada desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso,</p>

	até a data da efetiva integralização, nos termos da Cláusula Quarta do presente Termo de Securitização.
<u>"Preço de Integralização das Debêntures"</u>	Significa o Valor Nominal Unitário das Debêntures, se a integralização ocorrer em uma única data. Após a primeira Data de Integralização, o Preço de Integralização corresponderá ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a efetiva Data de Integralização das Debêntures.
<u>"Rerrat da AGE"</u>	Significa a ata retificação da AGE, que retificou determinadas condições.
<u>"Reestruturação dos CRI"</u>	Significa os eventos relacionados a alteração (i) das Garantias, (ii) do fluxo e prazos de pagamento e remuneração; (iii) das condições relacionadas ao vencimento antecipado, resgate antecipado, precificação do lastro e do CRI; ou (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Securitização.
<u>"Recursos"</u>	Significa os recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures, que serão liberados de acordo com o Relatório Engenheiro Independente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Significa o regime fiduciário estabelecido em favor dos Titulares de CRI, a ser instituído sobre o Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º da Lei 9.514.
<u>"Relatório de Verificação"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.7 abaixo.

<u>"Relatório Engenheiro Independente"</u>	Significa os relatórios mensais elaborados por Engenheiro Independente Terceirizado, indicando o que deverá ser liberado para a Conta de Livre Movimentação para fazer frente aos investimentos que serão necessários no Empreendimento no mês imediatamente seguinte.
<u>"Remuneração dos CRI Seniores"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
<u>"Remuneração dos CRI Subordinados"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.3 abaixo.
<u>"Remuneração"</u>	Em conjunto, a Remuneração dos CRI Seniores e a Remuneração dos CRI Subordinados.
<u>"Remuneração das Debêntures da 1ª Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.10.1 da Escritura de Emissão.
<u>"Remuneração das Debêntures da 2ª Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.10.2 da Escritura de Emissão.
<u>"Reserva PMT"</u>	Significa a Reserva PMT 1ª Fase e a Reserva PMT 2ª Fase referidos em conjunto.
<u>"Reserva PMT 1ª Fase"</u>	Significa a reserva formada integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures no montante equivalente às 12 (doze) primeiras parcelas de pagamentos da Remuneração das Debêntures da 1ª Série e da Remuneração das Debêntures da 2ª Série.
<u>"Reserva PMT 2ª Fase"</u>	Significa a reserva na Conta Centralizadora formada com os recursos excedentes da 1ª Fase Reserva PMT, se houverem, e com os recursos disponíveis na Conta Vinculada, no montante o equivalente às 2 (duas) próximas parcelas de Amortização Ordinária da 1ª Série, Amortização Ordinária da 2ª Série, Remuneração das Debêntures da 1ª Série e da Remuneração das

	Debêntures da 2ª Série, a partir da 13ª (décima terceira) parcela (inclusive).
<u>"Resgate Antecipado Total dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.4 abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Parcial dos CRI"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 6.3 abaixo.
<u>"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"</u>	Significa o direito da Devedora de resgatar antecipadamente, a partir de 25 de fevereiro de 2024 (inclusive), a totalidade das Debêntures da 1ª e das Debêntures da 2ª Série, mediante o pagamento de prêmio, conforme previsto na Escritura de Emissão. A partir da 73ª (septuagésima terceira) Data de Pagamento, a Devedora poderá realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total sem incidência de qualquer prêmio, desde que o saldo devedor atualizado das Debêntures da 2ª Série seja igual ou inferior a 5% (cinco por cento) do Valor Total das Debêntures da 2ª Série.
<u>"Resolução CVM 17"</u>	Significa a Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021.
<u>"Resolução CVM 30"</u>	Significa a Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021.
<u>"RFB"</u>	Significa Receita Federal do Brasil.
<u>"Spread"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.2 abaixo.
<u>"Taxa de Administração"</u>	Significa a remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, bem como diante do disposto na Lei 9.514 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela a

	<p>ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.</p>
<p>“<u>Termo</u>” ou “<u>Termo de Securitização</u>”</p>	<p>Significa o presente “<i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i>”.</p>
<p>“<u>Titulares de CRI</u>”</p>	<p>Significa os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta Restrita ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.</p>
<p>“<u>Valor Mínimo do Fundo de Despesas</u>”</p>	<p>Tem o significado atribuído na Cláusula 14.6 abaixo.</p>
<p>“<u>Valor Retenção Mensal PMT</u>”</p>	<p>Significa os valores de Amortização Ordinária das Debêntures da 1ª Série, Amortização Ordinária das Debêntures da 2ª Série, da Remuneração das Debêntures da 1ª Série e da Remuneração das Debêntures das Debêntures da 2ª Série, observado que as 12 (doze) primeiras parcelas da Remuneração serão pagas com os recursos da Reserva PMT, a serem retidas mensalmente na Conta Vinculada.</p>

<u>“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória”</u>	Significa a os valores depositados na Conta Vinculada em valor excedente expressão financeira do serviço de movimentação de 125.000t (cento e vinte e cinco mil toneladas) de carga realizado no mês imediatamente anterior (“Fluxo Esperado de Recebíveis”), observada a limitação do Percentual Máximo de Amortização.
<u>“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”</u>	Significa o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente pela variação positiva do IPCA, calculado de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, nos termos da Cláusula 5.1 abaixo.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Significa o valor nominal unitário de cada CRI, qual seja R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI Seniores”</u>	Significa o valor global da 427ª série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, que será de R\$ 96.500.000,00 (noventa e seis milhões e quentinhos mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>“Valor Total da Emissão dos CRI Subordinados”</u>	Significa o valor global da 486ª série da 1ª (primeira) emissão da Emissora, que será de R\$ 24.500,000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
<u>“Valor Total da Emissão”</u>	Significa o valor global da 427ª e 486ª séries da 1ª (primeira) emissão da Emissora em conjunto, que será de R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

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



1.3. Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 15 de abril de 2021, e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 3 de maio de 2021, sob o n.º 199.674/21-8.

1.4. A emissão das Debêntures, a outorga das Garantias e a assinatura, pela Devedora e pelos Acionistas da Devedora, conforme o caso, dos Documentos da Securitização dos quais são partes foram aprovados com base nas deliberações tomadas na Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 22 de dezembro de 2021, cuja ata será arquivada na respectiva junta comercial e publicada nos respectivos jornais de publicação e diários oficiais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação (a) de fração dos Créditos imobiliários, referentes às Debêntures da 1ª Série e representados pela CCI 1, à 427ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora; e (ii) de fração dos Créditos Imobiliários, referentes às Debêntures da 2ª Série e representados pela CCI 2, à 486ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da Securitizadora, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

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. Aquisição dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são decorrentes da subscrição e integralização das Debêntures, pela Emissora, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, após verificação e atendimento das condições previstas na Escritura de Emissão e no Boletim de Subscrição das Debêntures.

2.3.1. A subscrição e integralização das Debêntures pela Emissora será realizada à vista, em moeda corrente nacional, nos termos da Escritura de Emissão, pelo Preço de Integralização das Debêntures.

2.3.2. A Emissora, com recursos obtidos com a subscrição dos CRI, fará o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, descontado dos valores referentes as Despesas Flat, ao Fundo de Despesas e da Reserva PMT, nos termos das Cláusula 14.1 abaixo.



2.3.3. O Preço de Integralização das Debêntures devido, pela Emissora, em razão da subscrição e integralização das Debêntures vinculados aos CRI será pago por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação.

2.3.4. Os valores referentes ao saldo do Preço de Integralização serão movimentados nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que as liberações para a Conta de Livre Movimentação serão realizadas de acordo com o Relatório Engenheiro Independente elaborado por Engenheiro Independente Terceirizado.

2.3.5. Adicionalmente ao relatório mensal produzido pelo Engenheiro Independente Terceirizado, a liberação dos valores está condicionada à (i) a não ocorrência de qualquer Evento de Excussão ou qualquer Evento de Inadimplemento; (ii) desde que exista saldo superior ao valor da próxima parcela de Amortização Ordinária e de Remuneração e ao Valor Retenção Mensal PMT (conforme definido a seguir) na Conta Vinculada para fazer frente aos pagamentos das próximas parcelas de Amortização Ordinária e Remuneração; (iii) desde que o saldo na Conta Centralizadora seja no mínimo equivalente à Reserva PMT; e (iv) desde que o Valor Destinação do mês imediatamente anterior tenha sido utilizado na sua totalidade.

2.3.6. Caso em determinado mês, o Engenheiro Independente Terceirizado identifique que o Valor Destinação liberados no mês anterior não foi aplicado no Empreendimento, não haverá novas liberações para a Conta Livre Movimentação até a comprovação na medição a ser realizada no próximo mês.

2.3.7. Os CRI poderão ser integralizados com ágio ou deságio.

2.3.4.1. Os CRI que venham a ser integralizados na primeira Data de Integralização dos CRI serão integralizados pelo Valor Nominal Unitário. Os CRI que venham a ser integralizados em outras datas de integralização posteriores a primeira data de integralização dos CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI até a data da efetiva integralização. Os CRI poderão ser subscritos e integralizados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos CRI, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de cada série em cada Data de Integralização.



2.4. Lastro 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 de R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais), na Data de Emissão.

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

- (i)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo 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;
- (iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração do Patrimônio Separado nos termos deste Termo de Securitização;
- (iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam;
- (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 a que estão vinculados.

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 dos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários.

2.6. Custódia. Uma via **(i)** da Escritura de Emissão de CCI, **(ii)** da Escritura de Emissão e **(iii)** deste Termo de Securitização deverão ser mantidos pelo Custodiante.



2.6.1. O Custodiante, para fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM 414 é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.

2.7. Procedimentos de Cobrança e Pagamento. O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas respectivas datas de pagamento dos Créditos Imobiliários previstas na Escritura de Emissão.

2.7.1. Até a quitação integral das obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários e a Conta Centralizadora, bem como todos os direitos, bens e pagamentos, a qualquer título, deles decorrentes, agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, na forma descrita no presente Termo de Securitização.

2.7.2. Conforme definido na Escritura de Emissão, quaisquer recursos relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI em razão do cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas, pela Devedora, na Escritura de Emissão deverão ser depositados no respectivo dia de pagamento na Conta Centralizadora. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta Centralizadora até a referida data, a Emissora estará isenta de quaisquer penalidades em razão do descumprimento de obrigações a ela imputadas resultantes do não cumprimento do prazo acima previsto. Neste caso, a Devedora se responsabiliza pelo não cumprimento dessas obrigações pecuniárias, sendo certo que os encargos moratórios das Debêntures devidos à Emissora nos termos da Escritura de Emissão serão repassados aos Titulares de CRI, conforme pagos pela Devedora à Emissora.

2.7.3. 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 e regulamentação aplicáveis, desde que aprovado dessa forma em Assembleia. 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 e demais garantias que venham a ser futuramente constituídas, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, 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 nos termos do item 2 do Anexo III da Instrução CVM 414:

- (i)** Emissor da CCI: Emissora;
- (ii)** Devedora dos Créditos Imobiliários: Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.;
- (iii)** Imóveis a que estejam vinculados: Os Créditos Imobiliários estão vinculados aos Imóveis Lastro sob controle da Devedora, os quais se encontram descritos no Anexo XIV deste Termo de Securitização;
- (iv)** Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados: Cartórios de Registro de Imóveis indicados Anexo XIV deste Termo de Securitização;
- (v)** Matrículas dos Imóveis Lastro: Os Imóveis Lastro vinculados aos Créditos Imobiliários estão registrados nas matrículas indicadas no Anexo XIV deste Termo de Securitização;
- (vi)** Situação do Registro: Os Imóveis Lastro estão devidamente formalizados e registrados nas respectivas matrículas indicadas no Anexo XIV a este Termo de Securitização;
- (vii)** Habite-se: Conforme descrito no Anexo XIV a este Termo de Securitização.
- (viii)** Regime de Incorporação: Os Imóveis Lastro não se encontram sob o regime de incorporação imobiliária;
- (ix)** Quantidade de Títulos: Serão emitidas 2 (duas) CCI, constantes do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, sendo que: **(i)** a CCI 1 representa 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Primeira Série devidos no âmbito da Escritura de Emissão das Debêntures; e **(ii)** a CCI 2 representa 100% (cem por cento) dos Créditos

Imobiliários Segunda Série devidos no âmbito da Escritura de Emissão, considerado o seu prazo integral de duração;

- (x) Valor dos Créditos Imobiliários: O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, equivalente a R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais), sendo **(i)** R\$ 96.500.000,00 (noventa e seis milhões e quinhentos mil reais) correspondente ao valor da CCI 1; e **(ii)** R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos mil reais) correspondente ao valor da CCI 2;
- (xi) Data de Emissão das CCI: 25 de fevereiro de 2022;
- (xii) Prazo e Datas de Vencimento das CCI: A CCI 1 terá prazo de vencimento de 2.180 (dois mil cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão da CCI, vencendo-se, portanto, em 14 de fevereiro de 2028. A CCI 2 terá prazo de vencimento de 2.695 (dois mil seiscentos e noventa e cinco) dias contados da Data de Emissão da CCI, vencendo-se, portanto, em 13 de julho de 2029;
- (xiii) Atualização Monetária e Remuneração: A atualização monetária e remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices e critérios convencionados na Escritura de Emissão, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;
- (xiv) Remuneração das Debêntures da 1ª Série : Sobre as Debêntures 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalente a 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (xv) Remuneração das Debêntures da 2ª Série: Sobre as Debêntures 2ª Série incidirão juros remuneratórios equivalente a 13,0000% (treze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento;
- (xvi) Encargos Moratórios: Os encargos moratórios constantes das CCI são aqueles constantes na Escritura de Emissão das Debêntures, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;

- (xvii) Garantias: As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, é emitida sem garantia real ou fidejussória, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931; e
- (xviii) Registro da CCI: A CCI que serve de lastro para a presente emissão de CRI não foi objeto do registro de que trata o §5º, do artigo 18, da Lei 10.931 e foi emitida sem garantia real constituída para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Identificação dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

CRI Seniores	CRI Subordinados
<u>Emissão</u> : 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.	<u>Emissão</u> : 1ª (primeira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
<u>Série</u> : 427ª série no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Emissora.	<u>Série</u> : 486ª série no âmbito da 1ª (primeira) emissão da Emissora.
<u>Quantidade de CRI</u> : A quantidade de CRI Seniores emitidos é de 96.500 (noventa e seis mil e quinhentos) CRI.	<u>Quantidade de CRI</u> : A quantidade de CRI Subordinados emitidos é de 24.500 (vinte e quatro mil e quinhentos) CRI.
<u>Valor Global da Série</u> : R\$ 96.500.000,00 (noventa e seis milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.	<u>Valor Global da Série</u> : R\$ 24.500.000,00 (vinte e quatro milhões e quinhentos reais) na Data de Emissão.
<u>Valor Nominal Unitário</u> : Os CRI Seniores terão valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.	<u>Valor Nominal Unitário</u> : Os CRI Subordinados terão valor nominal de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>Data de Emissão</u> : A data de emissão dos CRI Seniores é o dia 25 de fevereiro de 2022.	<u>Data de Emissão</u> : A data de emissão dos CRI Subordinados é o dia 25 de fevereiro de 2022.
<u>Data de Vencimento</u> : A data de vencimento dos CRI Seniores será 15 de fevereiro de 2028.	<u>Data de Vencimento</u> : A data de vencimento dos CRI Subordinados será 16 de julho de 2029.

<u>Prazo de Vencimento:</u> 2.181 (dois mil cento e oitenta e um) dias contados da Data de Emissão.	<u>Prazo de Vencimento:</u> 2.698 (dois mil seiscentos e noventa e oito) dias contados da Data de Emissão.
<u>Local de Emissão:</u> Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.	<u>Local de Emissão:</u> Cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
<u>Forma e Comprovação de Titularidade:</u> Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.	<u>Forma e Comprovação de Titularidade:</u> Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI extrato emitido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.
<u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, pela variação positiva acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo .	<u>Atualização Monetária:</u> O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI será atualizado mensalmente a partir da primeira Data de Integralização, inclusive, pela variação positiva acumulada do IPCA, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.1 abaixo.
<u>Remuneração dos CRI:</u> Os CRI Seniores farão jus a juros remuneratórios prefixados, incidentes <i>pro rata temporis</i> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, equivalentes a 9,0000% (nove inteiros por cento ao ano), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, equivalentes ao Spread, base 252	<u>Remuneração dos CRI:</u> Os CRI Subordinados farão jus a juros remuneratórios prefixados, incidentes <i>pro rata temporis</i> sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, equivalentes a 13,0000% (treze inteiros por cento), desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, equivalentes ao Spread, base 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.2 abaixo.	(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme fórmula prevista na Cláusula 5.3 abaixo.
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Seniores:</u> Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI Seniores é 15 de março de 2023 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente, observada hipótese de Alteração do Cronograma de Amortização Programada prevista na Cláusula 5.9 abaixo.</p>	<p><u>Periodicidade de Pagamento da Amortização Programada dos CRI Subordinados:</u> Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em cada uma das Datas de Amortização dos CRI, conforme datas previstas no Anexo I deste Termo de Securitização, sendo que a data do primeiro e do último pagamento a título de Amortização Programada dos CRI Subordinados é 15 de março de 2028 e a Data de Vencimento dos CRI, respectivamente, observada hipótese de Alteração do Cronograma de Amortização Programada prevista na Cláusula 5.9 abaixo.</p>
<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI Seniores:</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2022 e o último, na Data de Vencimento, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I ao</p>	<p><u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados:</u> Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI deverá ser paga, sem carência a partir da primeira Data de Integralização, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2022 e o último, na Data de Vencimento, conforme as datas de pagamento indicadas no Anexo I ao</p>

presente Termo de Securitização.	presente Termo de Securitização.
<u>Regime Fiduciário</u> : Conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo , será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.	<u>Regime Fiduciário</u> : Conforme previsto na Cláusula 10.1 abaixo, será instituído o Regime Fiduciário, nos termos do artigo 9º, da Lei 9.514.
<u>Garantia Flutuante</u> : Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.	<u>Garantia Flutuante</u> : Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora.
<u>Garantias dos Créditos Imobiliários</u> : Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.	<u>Garantias dos Créditos Imobiliários</u> : Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias.
<u>Subordinação</u> : Não há.	<u>Subordinação</u> : Não há.
<u>Coobrigação da Emissora</u> : Não há.	<u>Coobrigação da Emissora</u> : Não há.
<u>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u> : B3.	<u>Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira</u> : B3.
<u>Encargos Moratórios</u> : Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.	<u>Encargos Moratórios</u> : Na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas dos CRI devidas pela Emissora, exclusivamente em decorrência de atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, serão devidos os Encargos Moratórios previstos na Escritura de Emissão, os quais serão repassados aos Titulares de CRI conforme pagos pela Devedora à Emissora. Caso ocorra a impontualidade no pagamento de qualquer valor devido aos Titulares de CRI por motivo não imputável à Devedora, os Encargos Moratórios serão arcados e pagos diretamente e com recursos da Emissora, não podendo ser objeto de cobrança pela Emissora em face da Devedora.
<u>Local de Pagamento</u> : Os pagamentos dos	<u>Local de Pagamento</u> : Os pagamentos dos

<p>CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.</p>	<p>CRI serão efetuados por meio da B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3, a Emissora deixará, na Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI na sede da Emissora, hipótese em que, a partir da referida data, não haverá qualquer tipo de atualização, encargo, multa, remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI.</p>
<p><u>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</u> O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.</p>	<p><u>Atraso no Recebimento dos Pagamentos:</u> O não comparecimento de Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.</p>
<p><u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não serão objeto de classificação de risco.</p>	<p><u>Classificação de Risco:</u> Os CRI não serão objeto de classificação de risco.</p>

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, sendo a liquidação financeira da distribuição



realizada por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

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 **(i)** é destinada a Investidores Profissionais; **(ii)** será intermediada pelo Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição e **(iii)** estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476.

3.3.1. No âmbito da Oferta Restrita, 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 por meio da assinatura de boletim de subscrição e serão integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais nos termos do respectivo boletim de subscrição que deverão fornecer, por escrito, declaração atestando que, dentre outros itens: **(i)** estão cientes que a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; **(ii)** os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, e observado a Cláusula 3.3.3 abaixo; e **(iii)** são investidores profissionais, nos termos definidos neste Termo e na legislação aplicável.

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

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

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

3.3.6. A Oferta será registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do inciso II do artigo 16 e



do inciso V do artigo 18 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários*”, em vigor (“Código ANBIMA de Ofertas Públicas”).

3.4. Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, sendo certo que a integralização da totalidade dos CRI é uma condição precedente para a integralização das Debêntures.

3.5. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e na regulamentação aplicável, e uma vez atendidas as condições precedentes descritas no Contrato de Distribuição (“Condições Precedentes”), os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, sob o regime da garantia firme de colocação, com relação totalidade dos CRI, no valor total de R\$ 121.000.000,00 (cento e vinte e um milhões de reais) (“Garantia Firme”), nos termos da Instrução CVM 476.

3.5.1. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida, de forma individual, pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das Partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observada as disposições do Contrato de Distribuição.

3.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414, seguem como Anexo IX e Anexo X ao presente Termo de Securitização declarações emitidas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA QUARTA – DA INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

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

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Debêntures emitidas pela Devedora.

4.3. Os Recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento do Preço de Integralização das Debêntures serão destinados **(i)** ao reembolso de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma dos imóveis indicados no Anexo II do presente Termo de Securitização ("Imóveis Reembolso"), incorridos pela Emissora, no máximo, nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederem o encerramento da distribuição dos CRI, conforme planilha de despesas presente no Anexo III do presente Termo de Securitização ("Reembolso"); e **(ii)** ao pagamento de despesas e gastos imobiliários futuros diretamente relacionados à construção e desenvolvimento do Empreendimento nos imóveis listados no Anexo II ("Imóveis Destinação" e, em conjunto com os Imóveis Reembolso, os "Imóveis Lastro") ("Destinação Futura" e, em conjunto com o Reembolso, a "Destinação dos Recursos"), observada a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro, conforme previsto no Anexo II da Escritura de Emissão, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos previsto no Anexo II do presente Termo de Securitização.

4.4. Reembolso. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, a Devedora encaminhou previamente às assinaturas deste Termo de Securitização ao Agente Fiduciário, com cópia para a Debenturista, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo V ao presente Termo de Securitização acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$ 1.995.322,00 (um milhão novecentos e noventa e cinco mil trezentos e vinte e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em créditos imobiliários por destinação.

4.5. Cronograma Indicativo. As Partes reconhecem desde já que o cronograma constante Anexo II da Escritura de Emissão e Anexo III do presente Termo de Securitização é meramente indicativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo: **(i)** não será necessário, previamente à respectiva alteração, notificar o Agente Fiduciário, tampouco aditar a Escritura de Emissão e/ou o presente Termo de Securitização e/ou a Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

4.5.1. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a presente Emissão a ser destinada a cada Imóvel Lastro, indicado no Anexo V da Escritura de Emissão, independentemente da anuência prévia da Emissora, do Agente Fiduciário e/ou dos Titulares



de CRI. A alteração dos percentuais destinados a cada Imóvel Lastro indicados no Anexo V será: **(i)** informada ao Agente Fiduciário semestralmente ou, a critério da Devedora, em prazo inferior, por meio do envio de notificação pela Devedora; e **(ii)** precedida de aditamentos à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, os quais não dependerão de anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares de CRI.

4.6. A Devedora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento das Debêntures, vincular novos imóveis aos CRI, incluindo-os no âmbito do Investimento a ser realizado com os recursos captados com a presente Emissão, sendo certo que esta adição ao rol de Imóveis Destinação aqui mencionada será precedida de: (i) anuência prévia de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em circulação; e (ii) aditamentos à Escritura de Emissão, ao presente Termo de Securitização e aos demais Documentos da Securitização, conforme o caso, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação enviada pela Devedora à Emissora, solicitando a referida inclusão.

4.7. Os recursos captados por meio da Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula Quarta, até **(i)** a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro.

4.8. Em caso Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e/ou do vencimento antecipado das Debêntures previstos na Escritura de Emissão, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures e do presente Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário.

4.9. A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário sobre a destinação dos recursos obtidos com a Emissão para a realização do Investimento: **(i)** semestralmente, a partir da Data de Emissão, até o último Dia Útil dos meses janeiro e julho de cada ano cada ano ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo II da Escritura de Emissão e no Anexo VII do presente Termo de Securitização ("Relatório de Verificação"), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Devedora para o Investimento durante o Período de Verificação



imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios (conforme abaixo definido). Adicionalmente, a Devedora, desde já, autoriza a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI a fiscalizarem, a qualquer tempo, por força de uma solicitação a estes expedidas por órgãos públicos, a aplicação dos recursos obtidos pela Devedora por meio da Debênture, diretamente ou por meio de empresa contratadas.

4.9.1. Sem prejuízo do disposto acima, as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à destinação de recursos perdurarão até **(i)** o vencimento original dos CRI ou **(ii)** até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada.

4.9.2. Para fins do disposto na Cláusula 4.7 acima, a Devedora enviará juntamente com o Relatório de Verificação, cópias dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias e/ou comprovantes de pagamento, contratos e as notas fiscais (no formato "XML" de autenticação das notas fiscais), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos ("Documentos Comprobatórios"), acompanhado dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelo Empreendimento dos Imóveis Lastro e do cronograma físico financeiro de avanço de obras do Empreendimento do respectivo semestre, para fins de caracterização dos recursos oriundos das Debêntures ("Cronograma Físico Financeiro").

4.9.3. O Agente Fiduciário será responsável por verificar, com base nos documentos encaminhados nos termos da presente Cláusula e nos Documentos Comprobatórios, o cumprimento, pela Devedora, da efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta Emissão. O Agente Fiduciário compromete-se, ainda, a envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a referida verificação.

4.9.4. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos Documentos Comprobatórios, originais ou cópias, em via física ou eletrônica, encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Emissora a responsabilidade por tal verificação das informações técnicas e financeiras de tais documentos.

4.9.5. O descumprimento das obrigações dispostas nesta Cláusula deverá ser informado pelo Agente Fiduciário à Emissora, e poderá resultar no vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.



4.9.6. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios e quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos Recursos.

4.9.7. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos da Escritura de Emissão, o que será verificado pelo Agente Fiduciário, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata a Cláusula 4.5 acima, assim como o Agente Fiduciário ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula 4.

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

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA DOS CRI

5.1. Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, pela variação positiva acumulada do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis até a integral liquidação dos CRI, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI"), segundo a seguinte fórmula:

$$VNa = VNe \times C$$

onde:

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

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à

primeira Data de Integralização, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

onde:

NI_k = valor do número-índice do mês imediatamente anterior à Data de Pagamento (conforme abaixo definida) imediatamente subsequente das Debêntures (conforme cronograma do Anexo II do presente Termo de Securitização)

NI_{k-1} = valor do número-índice do mês anterior ao mês NI_k;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.

dut = número de Dias Úteis entre última Data de Pagamento, conforme o caso e a próxima Data de Pagamento, exclusive.

Sendo que:

(i) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de aditamento da Escritura de Emissão ou qualquer outra formalidade;

(ii) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;



(iii) para fins de cálculo, considera-se como Datas de Pagamento, as datas listadas no Anexo I do presente Termo de Securitização);

(iv) considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Pagamento consecutivas; e

(v) caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$N_{ikp} = N_{Ik-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"N_{ikp}" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"N_{ik}" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual positiva projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

Observações:

(i) O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável;

(ii) O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração; e

(iii) Para a determinação dos valores de pagamento nas Datas de Pagamento (listadas no Anexo I da presente Termo de Securitização), o fator C será calculado desde a última Data de Pagamento da Remuneração até a data de cálculo em questão.

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade;
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

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

- (iv) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.
- (v) Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- (vi) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.1.1. Caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

5.1.2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o IPCA não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou a Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

5.1.3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI por proibição legal ou judicial, a Securitizadora deverá, no prazo de até 2 (dois) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos ou da data de extinção do IPCA ou de impossibilidade de aplicação do IPCA por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Titulares dos CRI para deliberar, em comum acordo com a

Emissora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI e, conseqüentemente, das Debêntures a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração das Debêntures, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão, será utilizado, para apuração do IPCA, o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Devedora e/ou a Securitizadora quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

5.1.4. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI prevista acima, a referida assembleia geral de Titulares dos CRI não será realizada, e o IPCA, a partir da de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures desde o dia de sua indisponibilidade. Caso não haja acordo sobre a nova remuneração das Debêntures entre a Devedora e Titulares dos CRI representando, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação em qualquer convocação dos CRI, a Devedora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em Circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Para cálculo da Remuneração aplicável aos CRI a serem resgatados e, conseqüentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA, coletadas junto ao Comitê de Acompanhamento Macroeconômico da ANBIMA

5.2. Remuneração dos CRI Seniores. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 9,0000% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, observados os termos e condições previstos neste Termo ("Remuneração dos CRI"):

$$J = Vna \times (\text{FatorJuros} - 1)$$

Onde:



J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

Vna = Conforme definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Taxa = 9,0000;

dup = Conforme definido acima.

5.2.1. Define-se Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** na primeira Data de Integralização das Debêntures, no caso do primeiro Período de Capitalização (inclusive); ou **(ii)** na última Data de Pagamento efetivo da Remuneração, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento correspondente ao período em questão, exclusive ("Período de Capitalização")

5.2.2. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

5.2.3. Define-se "Dia Útil" como sendo todo e qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais. Quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.

5.3. Remuneração dos CRI Subordinados. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios equivalentes a 13,0000% (treze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada *pro rata temporis* a partir da primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, observados os termos e condições previstos neste Termo ("Remuneração dos CRI"):



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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

Vna = Conforme definido acima.

FatorJuros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

Taxa = 13,0000

dup = Conforme definido acima.

5.4. Pagamento da Remuneração. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado dos CRI ou de qualquer forma de pagamento antecipado previsto neste Termo de Securitização, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de março de 2022 e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de pagamento de Remuneração, até Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento").

5.4.1. O pagamento da Remuneração das 12 (doze) primeiras parcelas será realizado utilizando-se os recursos depositados na Conta Centralizadora, conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária.

5.4.2. A partir da 13 (décima terceira) parcela, o pagamento da Remuneração será realizado utilizando-se os recursos depositados na Conta Vinculada, conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária.



5.5. Amortização Programada dos CRI Seniores. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Seniores, será realizado em parcelas mensais e consecutivas, nas respectivas Datas de Pagamento, sendo a primeira parcela devida 15 de março de 2023, e a última na Data de Vencimento dos CRI Seniores, conforme cronograma descrito no Anexo I, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;

Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecido no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.6. Amortização Programada dos CRI Subordinados. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI e da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI Subordinados, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Subordinados, será realizado em parcelas mensais e consecutivas, nas respectivas Datas de Pagamento, sendo a primeira parcela devida 15 de março de 2028, e a última na Data de Vencimento dos CRI Subordinados, conforme cronograma descrito no Anexo I, calculado nos termos da fórmula abaixo, cujo resultado será apurado pela Emissora:

$$Aai = VNa \times Tai$$

onde:

Aai = Valor unitário da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima;



Tai = Taxa da i-ésima parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, expresso em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme estabelecido no Anexo I deste Termo de Securitização.

5.7. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

5.7.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis entre **(i)** o recebimento pela Emissora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e **(ii)** o pagamento das obrigações da Emissora referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, com exceção da Data de Vencimento.

5.8. O pagamento da Amortização Ordinária dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será realizado utilizando-se os recursos depositados na Conta Vinculada, conforme descrito no Contrato de Cessão Fiduciária.

5.9. Alteração do Cronograma de Amortização Programada.

5.9.1. Alteração do Cronograma de Amortização Programada por Atraso. Na hipótese de não comprovação pela Devedora da Conclusão da Obra do Empreendimento (conforme definida a seguir) até 01 de março de 2023 ("Data Estimada para Conclusão da Obra"), haverá a alteração do cronograma de Amortização Programada para o cronograma previsto no Anexo X, de acordo com o mês de atraso aplicável, bem como das Datas de Vencimento dos CRI e dos seus respectivos prazos de vigência, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI e/ou de aditamento a qualquer dos Documentos da Operação.

5.9.1.1. A Emissora deverá comunicar à B3 sobre a Alteração do Cronograma de Amortização Programada por Atraso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento.

5.9.2. Alteração do Cronograma de Amortização Programada por Conclusão. Na hipótese da Devedora comprovar a Conclusão da Obra do Empreendimento antes da Data Estimada para Conclusão da Obra, haverá a alteração do cronograma de Amortização Programada, para o cronograma previsto no Anexo XI, bem como das Datas de Vencimento dos CRI e dos seus respectivos prazos de vigência, mediante aditamento ao presente Termo de



Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou de assembleia geral de Titulares de CRI e/ou de aditamento a qualquer dos Documentos da Operação.

5.9.2.1. A Emissora deverá comunicar à B3 sobre a Alteração do Cronograma de Amortização Programada por Atraso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da próxima Data de Pagamento.

CLÁUSULA SEXTA – DA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO, AQUISIÇÃO FACULTATIVA, RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Os CRI poderão ser objeto de Oferta de Resgate Antecipado ou Resgate Antecipado na ocorrência de determinadas hipóteses descritas nos Documentos da Securitização.

6.2. Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores. A Emissora deverá, obrigatoriamente, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer tempo, realizar oferta de resgate antecipado total dos CRI Seniores, caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da 1ª Série, nos termos previstos na Escritura de Emissão. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures da 1ª Série e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

6.2.1. Em até 3 (três) Dias Úteis após o recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão), a Emissora informará aos Titulares de CRI sobre uma oferta de resgate antecipado facultativo dos CRI, a qual deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures então realizada pela Devedora, por meio do envio de carta protocolada, carta ou e-mail encaminhados com aviso de recebimento, com cópia para o Agente Fiduciário, ou, ainda, publicação de comunicado específico sobre a oferta de resgate antecipado dos CRI aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.2.2. Os Titulares de CRI Seniores deverão optar pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores em até 20 (vinte) Dias Úteis da data de recebimento da Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores, por meio de carta protocolada ou carta/e-mail encaminhado com aviso de recebimento, sendo certo que a



adesão descrita acima deverá ser informada pela Emissora à Devedora dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores.

6.2.3. A Emissora deverá: **(i)** dentro de até 2 (dois) Dias Úteis do término do prazo de adesão (inclusive) à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora a quantidade de CRI que serão objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores, com base na manifestação de interesse dos Titulares de CRI Seniores e **(ii)** comunicar à B3 sobre o resgate antecipado dos CRI nos termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores informando a respectiva data e o volume da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação, validação dos investidores realizado fora do âmbito da B3.

6.2.4. O valor a ser pago à Emissora a título de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será equivalente saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido (a) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; (b) se for o caso, do prêmio, que não poderá ser negativo; e (c) dos Encargos Moratórios, se houver. Caso a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures seja realizada em qualquer Data de Pagamento, o prêmio, se aplicável, deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado após o referido pagamento.

6.2.5. Os pagamentos decorrentes da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão realizados sobre o valor recebido a título de resgate antecipado das Debêntures entre todos os Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e alcançarão, indistintamente, todos os respectivos CRI, por meio de procedimentos adotados pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

6.2.6. A data para a realização de qualquer Oferta de Resgate Antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil.

6.2.7. Os Titulares de CRI que tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado terão seus CRI obrigatoriamente cancelados.

6.3. Resgate Antecipado Parcial dos CRI Seniores. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da parcial dos CRI Seniores na ocorrência da Oferta de adesão parcial dos Titulares de CRI Seniores, a uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores, nos termos da Cláusula 6.2 acima.

6.4. Resgate Antecipado Total dos CRI. A Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses: **(i)** caso ocorra algum dos Eventos de Inadimplemento Automático ou declaração de vencimento antecipado das Debêntures no caso da ocorrência de Evento de Inadimplemento Não Automático, nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão; **(ii)** caso seja realizado o resgate antecipado das Debêntures pela Devedora em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, ocasião na qual será devido um prêmio pela Devedora calculado na forma da Escritura de Emissão, observado o disposto na Cláusula 6.4.2 abaixo; **(iii)** adesão da totalidade dos Titulares de CRI, a uma Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 acima; **(iv)** caso não haja acordo sobre o Índice Substitutivo entre os Titulares de CRI, a Emissora e a Devedora, ou caso não seja realizada a Assembleia Geral para deliberação acerca do Índice Substitutivo, nos termos da Cláusula 5.3 acima; ou **(v)** caso seja realizado o resgate antecipado total das Debêntures em decorrência da obrigação de realizar um *gross up*, nos termos da Cláusula 8.4.1 da Escritura de Emissão ("Resgate Antecipado dos CRI").

6.4.1. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures: Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento Automático das Debêntures, haverá o Resgate Antecipado dos CRI. Caracteriza-se como "Evento de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures", conforme disposto na Cláusula 9.1.1.1 da Escritura de Emissão, as seguintes hipóteses:

(i) o inadimplemento, pela Devedora, e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária devida ao debenturista na respectiva data de pagamento prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis a contar da data em que o pagamento era devido;

(ii) prática de quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, pela Devedora, por qualquer entidade que, direta ou indiretamente, possua o controle da Devedora ou seja controlada pela Devedora ou esteja sob controle comum com a Devedora ("Afiliadas"), que objetivem anular, cancelar, questionar ou invalidar da Escritura de Emissão, os Contratos de Garantia e/ou quaisquer outros Documentos da Operação;



(iii) invalidade, nulidade, inexecutabilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis da Escritura de Emissão, das CCI, deste Termo de Securitização e/ou da Fiança;

(iv) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora de qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão e/ou dos Contratos de Garantia, sem a prévia anuência dos debenturistas, conforme prévia deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização;

(v) com relação a qualquer dos bens objeto das Garantias Reais e/ou a qualquer dos direitos a estas inerentes, cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer “Ônus” – assim definido como hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima, ainda que sob condição suspensiva –, em qualquer dos casos deste inciso, de forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(vi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis Lastro;

(vii) (a) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer Afiliada; (b) pedido de autofalência pela Devedora e/ou por qualquer Afiliada; (c) pedido de falência da Devedora e/ou de qualquer Afiliada, formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou qualquer Afiliada, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou qualquer Afiliada;

(viii) Insolvência civil de qualquer um dos Fiadores;



(ix) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia e/ou nos demais Documentos da Operação é falsa;

(x) incorporação (de sociedades e/ou de ações), fusão ou cisão da Devedora, e/ou a realização pela Devedora de reorganização societária, exceto se aprovada previamente pela debenturista, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido neste Termo de Securitização;

(xi) caso seja verificada a alteração do controle acionário direto ou indireto da Devedora, devendo ser entendido como “controle acionário” e “controlador”, conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações (“Controlador”), exceto se aprovada previamente pela debenturista, conforme prévia deliberação de titulares de CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;

(xii) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou de suas Controladoras, conforme aplicável;

(xiii) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xiv) vencimento antecipado de obrigações financeiras da Devedora e/ou de qualquer entidade controlada pela Devedora (“Controlada”), assumidas no âmbito dos mercados financeiro e/ou de capitais, no Brasil e/ou no exterior, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(xv) distribuição e/ou pagamento, pela Devedora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da Devedora, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, observados eventuais prazos de cura aqui previstos, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações e no estatuto social da Devedora;



(xvi) alteração do estatuto social da Devedora, vigente na Data de Emissão, de forma a alterar as disposições que tratam da distribuição de dividendos e/ou lucros de modo a impactar e/ou prejudicar as obrigações pecuniárias assumidas no âmbito da Escritura de Emissão e/ou a situação econômico-financeira da Devedora;

(xvii) redução de capital social da Devedora, após a data de assinatura da Escritura de Emissão, sem que haja anuência prévia do debenturista, conforme deliberado em assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;

(xviii) não realização, pela Devedora, da Destinação dos Recursos estritamente nos termos da Escritura de Emissão até a Data de Vencimento;

(xix) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora ou pelos Fiadores, no todo ou em parte, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão ou em qualquer dos Documentos da Operação, exceto se previamente aprovado pela Securitizadora, conforme deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido neste Termo de Securitização; e

(xx) recebimento pela Devedora de quaisquer dos recursos objeto das Garantias Reais por qualquer outro meio que não seja o depósito na Conta Vinculada ou caso a Devedora não realize a transferência dos referidos recursos para a Conta Vinculada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis conforme previsto nos Contratos de Garantia.

6.4.2. Resgate Antecipado dos CRI em razão de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures: Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento Não Automático das Debêntures, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, da ocorrência de referido evento, convocar uma Assembleia Geral, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Emissora em relação a eventual não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização. Caracteriza-se como "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures", conforme disposto na Cláusula 9.1.1.2 da Escritura de Emissão, as seguintes hipóteses:

- (i)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores e/ou acionistas da Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão e/ou nos Contratos de Garantia, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico;
- (ii)** não atendimento, após decorridos eventuais prazos de cura previstos nos Contratos de Garantia, às obrigações de reforço e/ou aos limites, percentuais e/ou valores das Garantias Reais;
- (iii)** invalidade, nulidade, inexecutabilidade por força de decisão judicial ou administrativa imediatamente exequíveis dos Contratos de Garantia;
- (iv)** se for movida qualquer medida judicial, extrajudicial ou administrativa, que possa afetar as Garantias Reais e estas não sejam revertidas pela via judicial, extrajudicial ou administrativa ou reparadas na forma prevista nos Contratos de Garantia, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do proferimento de referida decisão;
- (v)** alteração do objeto social da Devedora, que implique na mudança da atividade preponderante da Devedora ou inclua atividade relevante que não seja atualmente desenvolvida pela Devedora, sem a aprovação prévia dos Titulares dos CRI em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, conforme definido no Termo de Securitização;
- (vi)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, ressalvadas aquelas em processo tempestivo de renovação e/ou cuja exigibilidade esteja sendo questionada e seja suspensa pela via judicial, e em qualquer hipótese relevantes para (a) o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou qualquer Controlada ou (b) as atividades desenvolvidas nos Imóveis Lastro;
- (vii)** cessão, venda, alienação, transferência, permuta, conferência ao capital, dação em pagamento, instituição de usufruto ou fideicomisso, endosso, ou qualquer outra forma de transferência ou disposição, inclusive por meio de redução de capital, ou constituição de qualquer Ônus sobre os bens e ativos da Devedora, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, de qualquer natureza, incluindo qualquer dos direitos a estas inerentes, de



forma gratuita ou onerosa, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, ainda que para ou em favor de pessoa do mesmo grupo econômico;

(viii) comprovarem-se incorretas ou inconsistentes quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão, nos Contratos de Garantia e/ou em qualquer documento relativo à Emissão;

(ix) inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora e/ou de quaisquer Controladas e/ou pelos Fiadores, não decorrentes da Escritura de Emissão, desde que não sanado nos termos do respectivo instrumento originador, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior ao equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(x) protesto de títulos contra a Devedora e/ou qualquer Controlada e/ou pelos Fiadores, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou seu valor em outras moedas, salvo se (a) efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) no prazo legal o protesto tenha sido cancelado ou suspenso; ou (c) no prazo legal tenham sido prestadas e aceitas garantias em juízo em valor, no mínimo, equivalente ao montante protestado;

(xi) não cumprimento de decisão ou sentença judicial com exigibilidade imediata, em valor igual ou superior, individual ou agregado, a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) sem que seja obtido efeito suspensivo da decisão, tendo sido ou não interposto recurso, contra a Devedora ou contra os Fiadores;

(xii) atuação, pela Devedora, por qualquer Controlador ou Controlada da Devedora, em desconformidade com as Leis Anticorrupção;

(xiii) existência, contra a Devedora, qualquer Controlador ou Controlada, de decisão condenatória, ou decisão administrativa ou arbitral, em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, conforme aplicável, relacionados a: (a) utilização de trabalho escravo ou infantil; ou (b) proveito criminoso da prostituição;

(xiv) ressalvado o disposto no item (iii) acima, existência, contra a Devedora, de decisão arbitral, judicial ou administrativa condenatória cujos efeitos não tenham sido suspensos no prazo legal em razão de infração à Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido);

(xv) questionamento judicial, por qualquer pessoa, da Escritura de Emissão, dos Contratos de Garantia, da Fiança e/ou dos demais Documentos da Operação, não sanado



no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data em que a Devedora tomar ciência do ajuizamento de tal questionamento judicial;

(xvi) caso os Imóveis Lastro não sejam mantidos em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, e/ou caso sejam realizadas obras de demolição, alteração ou acréscimo dos respectivos imóveis, que implique redução de sua utilidade, sem o prévio e expresso consentimento do debenturista, conforme deliberação de Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de titulares de CRI, desde que representados por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação, nos termos deste Termo de Securitização;

(xvii) interrupção das atividades da Devedora por um período superior a 15 (quinze) Dias Úteis, sem prejuízo da hipótese prevista no inciso (xix) abaixo;

(xviii) não contratação, manutenção e/ou renovação, pela Devedora e/ou por suas respectivas Controladas, até a respectiva data de seu vencimento, das apólices dos seguros exigidos para os Imóveis Lastro, nos termos da legislação aplicável;

(xix) caso o Empreendimento não seja devidamente licenciado e as construções neles erigidas sejam realizadas em desacordo com as normas regulamentares e regras aplicáveis, seguindo os respectivos projetos (incluindo suas modificações), tal como venham a ser aprovados na prefeitura e os alvarás a serem emitidos em autorização à realização de tais construções;

(xx) caso não ocorra o registro dos Contratos de Garantia, inclusive os registros decorrentes de posteriores aditamentos, nos prazos previstos nos Contratos de Garantia;

(xxi) morte, incapacidade total ou parcial, de interdição ou impedimento, por qualquer razão de fato ou de direito, de qualquer dos Fiadores, para exercer suas atividades ou administrar seus bens ou negócios, sem sua devida substituição, no prazo determinado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas;

(xxii) contratação, pela Devedora e/ou por suas Controladas, de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), sendo que, deste valor, a Devedora poderá utilizar até R\$2.000,00 (dois milhões de reais) para capital de giro e o restante deverá ter destinação específica para a obra do Empreendimento, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos



CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxiii) caso a Devedora e/ou suas Controladas, concedam mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxiv) caso a Devedora e/ou suas Controladas realizem o pagamento de mútuos, adiantamentos ou quaisquer espécies de empréstimos (inclusive no mercado financeiro e/ou de capitais, local ou internacional) ou operações com partes relacionadas, já contratados na Data de Emissão, até a comprovação da entrada em operação comercial do Empreendimento;

(xxv) caso o primeiro Relatório Engenheiro Independente apresentado estime um valor para conclusão da obra do Empreendimento em valor superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais);

(xxvi) caso o primeiro Relatório Engenheiro Independente apresentado estime um valor para conclusão da obra do Empreendimento em valor inferior a R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais);

(xxvii) prestação de garantias reais ou fidejussórias pela Devedora, em obrigações em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), exceto se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de consulta aos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI especialmente convocada com esse fim, desde que representados por, no mínimo, no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, seja em primeira ou segunda convocação;

(xxviii) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte dos ativos da Devedora e/ou de qualquer Controlada, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a 10% (dez por cento) do seu patrimônio



líquido, auferido com base nas demonstrações financeiras e informações financeiras da Devedora;

(xxix) caso a Escritura de Emissão, ou quaisquer outros Documentos da Operação seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou por qualquer outra forma, extinto;

(xxx) caso a Devedora venha a ser impedida, a qualquer tempo, de ocupar qualquer área dos Imóveis Lastro em razão da não obtenção ou da irregularidade de licenças, e tal impedimento não seja sanado no prazo de até 30 (trinta) dias a contar de sua ocorrência;

(xxxi) caso o Contrato Take or Pay seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido, cancelado e/ou revogado (inclusive por força do disposto na cláusula terceira, §3º, no Contrato Take or Pay) ou, ainda, aditado ou modificado de modo a afetar prazos, limites, percentuais e/ou valores da Cessão Fiduciária de Recebíveis, e desde que não haja a prévia e expressa anuência da debenturista;

(xxxii) descumprimento, pela Devedora, a partir de janeiro de 2024, do seguinte índice financeiro (*covenant* financeiro), auferido trimestralmente, a ser acompanhado pela Securitizadora por meio das demonstrações financeiras ou informações financeiras auditadas da Devedora referentes aos últimos 12 (doze) meses, sendo que a primeira apuração deverá ocorrer com base nas próximas informações financeiras da Devedora que forem disponibilizadas após a Data de Emissão:

$$\text{ICSD} \Rightarrow 1,25$$

Para fins da Escritura de Emissão, o termo “ICSD” significa o índice de cobertura do serviço da dívida, calculado a partir da divisão da Geração de Caixa da Atividade pelo Serviço da Dívida, com base em informações registradas nas demonstrações financeiras ou informações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, observada a seguinte fórmula:

$$\text{ICSD} = (\text{Geração de Caixa da Atividade}) / (\text{Serviço da Dívida})$$

Onde:

Geração de Caixa da Atividade = (+) LAJIDA (EBITDA)

(-) Pagamento de Imposto de Renda



(-) Pagamento de Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

(+/-) Capital de Giro

(-) Investimentos realizados

(+) Caixa e equivalentes de caixa

Serviço da Dívida = (+) Amortização de principal das Debêntures da 1ª Série

(+) Pagamento de juros a Serviço da dívida das Debêntures da 1ª Série.

LAJIDA (EBITDA) = somatório dos itens abaixo discriminados:

(+) Lucro Líquido

(+/-) Despesa (receita) financeira líquida

(+) Provisão para imposto de renda e contribuições sociais

(+) Depreciações e amortizações

(+/-) Quaisquer outras despesas (receitas) sem efeito financeiro

6.4.3. Para fins da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI prevista no inciso (iii), da Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Saldo Devedor.

6.4.4. O Resgate Antecipado dos CRI será efetuado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, sendo os recursos recebidos pela Emissora em decorrência do resgate antecipado das Debêntures repassados aos Titulares de CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados do seu efetivo recebimento pela Emissora.

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



6.4.6. O Resgate Antecipado dos CRI deverá ser comunicado pela Emissora à B3 e aos Titulares de CRI, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da respectiva data de sua efetivação, por meio do envio de correspondência neste sentido à B3.

6.4.7. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado dos CRI ocorra em data que coincida com qualquer Data de Amortização dos CRI, e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio, caso aplicável previsto acima incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado dos CRI líquido de tais pagamentos da Amortização dos CRI e/ou Pagamento da Remuneração, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

6.5. Amortização Extraordinária dos CRI. Será considerado um evento de amortização extraordinária obrigatória dos CRI Subordinados a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da 2ª Série.

6.5.1. Na ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures da 2ª Série, a Securitizadora deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI Subordinados de maneira unilateral no ambiente da B3, observados os procedimentos da B3, com comunicação à B3 de no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para o pagamento da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

6.5.2. A Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI abrangerá a totalidade dos CRI Subordinados, e estará, em qualquer hipótese, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado, desde que os CRI Subordinados não deixem de representar, no mínimo, 20,25% (vinte inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) em relação ao saldo do Valor Total da Emissão.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (i)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo, para o mesmo, registros contábeis próprios e independentes de suas demonstrações financeiras;
- (ii)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito em até

1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência, bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM;

(iii) fornecer, ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:

- (a)** em até 90 (noventa) dias a contar da data do término de cada exercício social ou dentro de 10 (dez) Dias Úteis da efetiva publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora e desde que por ele entregue, nos termos da legislação vigente;
- (c)** dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (d)** dentro de 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 de CRI; e
- (e)** cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI, recebida pela Emissora em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias.



- (iv) 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 Instrução CVM 480;
- (v) informar ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (vi) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, nos termos das Cláusulas 11.15 e 14.1 abaixo deste Termo de Securitização, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos;
- (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta perante a CVM;
- (viii) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante;
- (ix) 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;
- (x) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xi) 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 de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;

- (xii)** não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xiii)** 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;
- (xiv)** 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 Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem; e
 - (c)** em dia o pagamento de todos os tributos devidos em âmbito federal, estadual ou municipal ou está em discussão na esfera administrativa ou judicial;
- (xv)** manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xvi)** indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- (xvii)** fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;

- (xviii)** 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 de CRI por meio de Assembleia Geral ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento. Nesta hipótese, caso a remuneração dos novos prestadores de serviços seja superior àquela paga aos atuais, tal substituição deverá ser aprovada previamente e por escrito pela Devedora;
- (xix)** informar e enviar o organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Artigo 15 da Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores; e
- (xx)** informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures e/ou Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar de sua ciência.

7.2. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização e na legislação aplicável, é obrigatória a elaboração, pela Emissora, de:

- (i)** 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 de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário; e
- (iv)** relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização.



7.3. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a encaminhar a CVM um relatório mensal, previsto no Anexo 32-II da Instrução CVM 480, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, até o 15º (quinze) dia após o final de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.4. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares de 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 de CRI.

7.5. 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, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo e dos demais Documentos da Securitização de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Securitização de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização 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)** possui todas as autorizações, licenças e alvarás exigidos pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo todos válidos;
- (v)** é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e da Conta Centralizadora;



- (vi)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI destinar-se-ão única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI;
- (vii)** está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Securitização;
- (viii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (ix)** assegurou e irá assegurar durante toda a vigência dos CRI a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (x)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xi)** analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (xii)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (xiii)** os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte;
- (xiv)** não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir com as obrigações assumidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Securitização, os Créditos Imobiliários

representados pela CCI, a Conta Centralizadora ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (xv)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (xvi)** este Termo e os demais Documentos da Securitização de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (xvii)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários ou constitutivos; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; **(c)** não violam qualquer instrumento ou contrato que tenha firmado, bem como não geram o vencimento antecipado de nenhuma dívida contraída; e **(d)** não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- (xviii)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que **(a)** mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; **(b)** dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a parte; e **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no interesse da outra parte ou para seu benefício, exclusivo ou não;
- (xix)** cumpre e faz com que suas respectivas afiliadas, acionistas e funcionários, conforme aplicável, cumpram a Legislação Socioambiental, obrigando-se a adotar toda e qualquer medida preventiva e remediadora necessária para o integral cumprimento de referida legislação;
- (xx)** está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial;
- (xxi)** não praticou ou pratica crime contra o sistema financeiro nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, e lavagem de

dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada;

- (xxii)** não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;
- (xxiii)** não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xxiv)** assegurou e irá assegurar durante toda a vigência dos CRI a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (xxv)** assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os direitos creditórios que lastreiam e/ou garantam a Oferta;
- (xxvi)** analisou e divulgou, eventuais conflitos de interesse aos investidores para tomada de decisão de investimento;
- (xxvii)** assegurará que os ativos financeiros vinculados à operação estejam registrados e atualizados em entidades administradoras de mercado organizado ou registradora de créditos autorizada pelo Banco Central do Brasil, em conformidade às normas aplicáveis a cada ativo e às informações previstas neste Termo de Securitização;
- (xxviii)** assegurará que a CCI seja registrada e atualizada na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação;
- (xxix)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos imobiliários representados pela CCI que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3;
- (xxx)** a Devedora 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 por assinaturas físicas;

- (xxxix) irá providenciar 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, antes da subscrição e integralização dos CRI; e
- (xxxii) não foi condenada na esfera administrativa ou judicial por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

7.6. A Emissora compromete-se a notificar, em até 1 (um) Dia Útil, o Agente Fiduciário que, por sua vez, compromete-se a notificar imediatamente os Titulares de CRI caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS

8.1. Não obstante a instituição do Regime Fiduciário com o consequente Patrimônio Separado, serão constituídas as Garantias em garantia das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

8.2. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, diretamente sobre os CRI, que gozarão indiretamente das Garantias. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

8.3. Excussão das Garantias: Caso a Emissora não receba os valores necessários ao pagamento do Resgate Antecipado dos CRI aos titulares de CRI, a Emissora deverá tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI para cobrança de tais valores, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão das Garantias. A excussão das Garantias poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, observado o disposto na Escritura de Emissão e neste Termo.



CLÁUSULA NONA – DA CONTA CENTRALIZADORA E DA RESERVA PMT

9.1. Investimentos Permitidos. A integralidade dos recursos retidos na Conta Centralizadora poderá ser aplicada pela Emissora, de acordo com a melhor opção de investimento disponível, a critério da Emissora, exclusivamente nas Aplicações Financeiras, sem necessidade de autorização prévia da Devedora.

9.1.1. Os recursos retidos na Conta Centralizadora somente poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos que tenham valores, prazos ou datas de resgate que permitam o pagamento das Obrigações Garantidas e as transferências previstas nos Documentos da Securitização.

9.1.2. Quaisquer transferências de recursos eventualmente existentes na Conta Centralizadora realizadas pela Emissora à Devedora, nos termos dos Documentos da Securitização serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

9.2. Reserva PMT. Será constituída na Conta Centralizadora, uma reserva formada integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures no montante equivalente às 12 (doze) primeiras parcelas de pagamentos da Remuneração das Debêntures da 1ª Série e da Remuneração das Debêntures da 2ª Série (conforme definido abaixo) ("1ª Fase Reserva PMT").

9.2.1. A partir da 13ª (décima terceira) parcela (inclusive), devem ser mantidos na Conta Centralizadora o equivalente às 2 (duas) próximas parcelas de Amortização Ordinária da 1ª Série, Amortização Ordinária da 2ª Série, Remuneração das Debêntures da 1ª Série e da Remuneração das Debêntures da 2ª Série ("2ª Fase Reserva PMT" e quando referido em conjunto com 1ª Fase PMT "Reserva PMT").

9.2.1.1. Para fins de formação da Reserva PMT da 2ª Fase Reserva PMT, serão utilizados os recursos excedentes da 1ª Fase Reserva PMT, se houver, e os recursos disponíveis na Conta Vinculada. Caso não existam recursos suficientes a Securitizadora deverá, até o Dia Útil subsequente à Data de Verificação PMT, notificar a Emissora acerca da insuficiência dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, bem como do valor faltante para pagamento dos valores devidos na Data de Pagamento em questão. A Emissora deverá recompor o saldo da Conta Centralizadora em valor suficiente para o pagamento de tais parcelas, por meio da



utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação do Debenturista.

9.2.2. A Securitizadora utilizará os recursos depositados na Conta Centralizadora para realizar o pagamento das parcelas de Remuneração dos CRI Seniores e da Remuneração dos CRI Subordinados devidas durante a 1ª Fase Reserva PMT, e, a partir da 13ª (décima terceira) parcela (inclusive), os recursos depositados na Conta Centralizadora para realizar o pagamento da Amortização Ordinária dos CRI e da Remuneração dos CRI.

9.2.3. **Recomposição da Reserva PMT.**

9.3.1. 1ª Fase Reserva PMT. Mensalmente, todo o dia 5º (quinto) Dia Útil de cada mês (“Data de Verificação PMT”), a partir de 07 de abril de 2022, inclusive, a Securitizadora verificará os valores disponíveis na Conta Centralizadora, com o intuito de aferir se tal montante é suficiente para fazer frente ao pagamento da Remuneração devida nas Datas de Pagamento remanescentes dentro da 1ª Fase Reserva PMT, devendo ser utilizada para cálculo prévio de tais parcelas de Remuneração o último IPCA divulgado no Dia Útil anterior à Data de Verificação PMT.

9.3.1.1. Se o montante depositado na Conta Centralizadora for insuficiente para fazer frente ao pagamento da Remuneração devida nas próximas Datas de Pagamento remanescentes durante a 1ª Fase Reserva PMT, a Securitizadora deverá, até o Dia Útil subsequente à Data de Verificação PMT, notificar a Devedora acerca da insuficiência dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, bem como do valor faltante para pagamento dos valores devidos na Data de Pagamento em questão. A Devedora deverá recompor o saldo da Conta Centralizadora em valor suficiente para o pagamento de tais parcelas, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

9.3.2. 2ª Fase Reserva PMT. Mensalmente, em cada Data de Verificação PMT, a partir da 13ª (décima terceira) parcela, inclusive, a Securitizadora verificará os valores disponíveis na Conta Centralizadora, com o intuito de aferir se tal montante é suficiente para fazer frente ao pagamento nas 2 (duas) próximas parcelas de Amortização Ordinária e Remuneração nas respectivas Datas de Pagamento dentro da 2ª Fase Reserva PMT, devendo ser utilizada, para cálculo prévio das próximas parcelas de Remuneração, o último IPCA divulgado no Dia Útil anterior à Data de Verificação PMT.



9.3.2.1. Se o montante depositado na Conta Centralizadora for insuficiente para fazer frente ao pagamento das 2 (duas) próximas parcelas nas Datas de Pagamento, a Securitizadora deverá, até o Dia Útil subsequente à Data de Verificação PMT, notificar a Emissora acerca da insuficiência dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, bem como do valor faltante para pagamento dos valores devidos na Data de Pagamento em questão. A Devedora deverá recompor o saldo da Conta Centralizadora em valor suficiente para o pagamento de tais parcelas, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação da Securitizadora.

9.3.3. Os recursos depositados na Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado do CRI, não podendo os recursos da Conta Centralizadora, sob qualquer hipótese, até a liquidação dos CRI, serem caracterizados como de propriedade da Securitizadora.

9.3.4. Os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras e os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o patrimônio separado dos CRI, contabilizados sobre a Conta Centralizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, é instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado.

10.1.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto **(i)** pelos créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(ii)** pelos valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(iii)** pelos respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (ii) acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pela CCI lastro para a emissão dos CRI e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.2. O Patrimônio Separado, sujeito ao Regime Fiduciário ora instituído, é destacado do patrimônio da Emissora e passa a constituir patrimônio separado distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das

demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado e se manterão apartados um do outro, bem como do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, nos termos do artigo 11 da Lei 9.514.

10.3. Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, o Patrimônio Separado deverá ser isento de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderá, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

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

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

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

10.7. 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 Termo de Securitização; **(ii)** está isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e **(iii)** não é passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

10.8. 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 mesmo.

10.9. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI.



10.9.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Emissora declara que:

- (i) a custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos será realizada pelo Custodiante;
- (ii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: **(a)** o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado; e
- (iii) a Emissora será responsável pela emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas e mediante anuência do Agente Fiduciário, do termo de liberação das respectivas Garantias.

10.9.2. Taxa de Administração. A Emissora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), líquido de tributos, a ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais serem pagas mensalmente, nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso não haja recursos na Conta Centralizadora ou a Devedora não pague tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, e um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado estiver em curso, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com a Devedora após a realização do Patrimônio Separado.

10.10. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores integrantes do Patrimônio Separado, inclusive, sem limitação, aqueles recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:



- (i) Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Securitização, e que tenham o trânsito em julgado conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (ii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;
- (iii) Recomposição do Fundo de Despesas;
- (iv) Remuneração dos CRI;
- (v) Valor Nominal Unitário Atualizado; e
- (vi) Liberação dos valores à Conta de Livre Movimentação, se aplicável.

10.10.1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, caso não sejam previamente pagas ou reembolsadas pela Devedora, obedecendo a prioridade de pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas na Cláusula 10.10, alínea (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

11.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário, declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação e regulamentação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

- (iii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv)** a celebração deste Termo de Securitização 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 Termo de Securitização, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a regularidade da constituição das Garantias e da aquisição dos Créditos Imobiliários, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização, a Escritura de Emissão e os atos societários de aprovação da emissão das Debêntures e a constituição das Garantias não se encontram devidamente registrados nos órgãos competentes e com base nos valores apresentados pelas partes das garantias, as referidas garantias são insuficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização, assim, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução será insuficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (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 Termo de Securitização, 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 das Sociedades por Ações e o artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ix)** não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17 conforme disposta na declaração descrita no Anexo VI deste Termo de Securitização;



- (x) o Agente Fiduciário presta serviços de agente fiduciário nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis de agronegócios da Emissora listadas no Anexo XV a este Termo de Securitização;
- (xi) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de 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;
- (xii) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente; e
- (xiii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: **(a)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(b)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e **(c)** em todas as suas atividades relacionadas a este Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis.

11.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo 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 Geral.

11.4. Sem prejuízo dos deveres relacionados a sua atividade previstos na Resolução CVM 17, assim como nas leis e demais normas regulatórias aplicáveis, o Agente Fiduciário compromete-se, neste ato, a:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

- (iii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (iv)** renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de impedimento e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição, na forma prevista na Resolução CVM 17;
- (v)** conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vi)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos, sejam registrados no Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (x)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (xi)** 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 ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora e/ou da Devedora;
- (xii)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;



- (xiii)** convocar, quando necessário, Assembleia Geral, na forma da Cláusula 13 abaixo;
- (xiv)** comparecer as Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv)** manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xvi)** fiscalizar o cumprimento pela Emissora das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvii)** fiscalizar o cumprimento pela Devedora das cláusulas constantes da Escritura de Emissão, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xviii)** comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tiver ciência do referido inadimplemento, conforme previsto na Resolução CVM 17;
- (xix)** 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, para a Emissão, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, no mínimo, as informações previstas no Anexo 15 Resolução CVM 17; e
- (xx)** em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE N.º 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício, cujos custos de eventual reavaliação das garantias será considerada uma despesa da Emissão caso a Devedora não arque com tais despesas, observado o disposto na Cláusula 14 abaixo.



11.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos da Devedora ou caso a Devedora não faça os pagamentos, do Patrimônio Separado, (i) como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei aplicável e deste Termo de Securitização, à título de honorários pela prestação dos serviços, parcelas anuais de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), para o acompanhamento padrão dos serviços de agente fiduciário, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro, e as demais a serem pagas, no dia dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou até quando Agente Fiduciário cesse suas funções de agente fiduciário dos CRI, o que ocorrer primeiro; (ii) a título de implantação, o Agente Fiduciário receberá como remuneração, parcela única no valor R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a qual deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data de assinatura deste Termo de Securitização, o que ocorrer primeiro; e (iii) por cada verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em julho de 2022, e as demais devidas nos semestres seguintes até a utilização total dos recursos oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão. Caso a operação seja desmontada, o item (i) acima será devido a título de "Abort Fee".

11.6. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2020 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.7. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

11.8. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro



Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.9. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico.

11.10. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

11.11. Adicionalmente, a Devedora ou o Patrimônio Separado, ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão previamente aprovar e antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Devedora para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2020 SER.

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

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

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

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



11.16.O Agente Fiduciário poderá ser substituído, devendo continuar exercendo suas funções até que um novo agente fiduciário assuma suas funções, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.17.A Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.16 acima poderá ser convocada, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário a ser substituído, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes deste termo final do prazo referido na cláusula acima, caberá à Emissora efetuar-la.

11.18.O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Geral convocada na forma prevista pela Cláusula Décima Terceira abaixo.

11.19.O agente fiduciário substituto assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

11.20.A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento deste Termo.

11.21.O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações e do presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou do presente Termo de Securitização.



11.22. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas ou simples (PDFs) de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

11.24. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração transitória do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei, na Escritura de Emissão ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto, inclusive, mas sem limitação:

- (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os CRI e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (iii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

11.24.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos incisos acima se convocada a Assembleia Geral e esta assim o autorizar por deliberação da maioria absoluta dos Titulares de CRI em Circulação.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 2 (dois) Dias Úteis uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação 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;
- (iii) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Securitização, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora; e
- (iv) desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

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

12.1.2. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que **(i)** não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata a Cláusula 12.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora (caso aplicável); e **(ii)** a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários.

12.1.3. A convocação da Assembleia Geral para fins de deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado dar-se-á mediante publicação, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 20 (vinte) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência. A Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberação acerca da forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado será convocada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ocorrência de qualquer um dos eventos indicados na Cláusula 12.1 acima e instalar-se-á, em primeira ou segunda convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação.

12.1.4. A respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Geral deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação. Caso os Titulares de CRI deliberem pela não liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser deliberada a administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e a nomeação de nova securitizadora, fixando, em ambos os casos, as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a própria Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado nos termos aqui previstos.

12.1.5. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada, em primeira ou segunda convocação, pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. A não realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar ciência do referido evento não deverá ser interpretada como manifestação favorável à liquidação do Patrimônio Separado. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado, aos respectivos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos respectivos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos decorrentes do Patrimônio Separado que lhe foram transferidos; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os respectivos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários representados pela CCI, a CCI e os eventuais recursos da Conta Centralizadora, na proporção do saldo devedor dos CRI

eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos, operando-se, no momento da referida dação em pagamento, a quitação dos CRI, que assumirão as eventuais obrigações e deveres inerentes aos Créditos Imobiliários e demais bens e direitos inerentes ao Patrimônio Separado.

12.2. Os Titulares de CRI têm ciência de que, no caso de Resgate Antecipado dos CRI, e de liquidação do Patrimônio Separado, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados internos ou externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

12.3. Na hipótese de Resgate Antecipado dos CRI após a liquidação do Patrimônio Separado, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor dos Titulares de CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular de CRI será dada a parcela dos bens, direitos e obrigações integrantes do Patrimônio Separado, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário. Caso, após o pagamento do saldo devedor dos CRI, sobejarem recursos ou créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos à Devedora, líquidos de tributos, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, mediante transferência à Conta de Livre Movimentação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

13.1. Assembleia Geral dos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão de todos os Titulares de CRI ("Assembleia Geral de Titulares de CRI"), nos termos abaixo:

(i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das Séries dos CRI, incluindo, mas não se limitando, às alterações nas características



específicas da respectiva Série, renúncia de direitos dos Titulares de CRI da respectiva Série, a respectiva Assembleia Geral de Titulares de CRI será realizada separadamente entre as Séries, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e

(ii) quando a matéria a ser deliberada não se referir a interesses específicos de cada uma das Séries dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a alterações relativas aos Eventos de Inadimplemento, a alterações de quóruns de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral de Titulares de CRI, obrigações da Securitizadora nos termos deste Termo de Securitização, será realizada Assembleia Geral conjunta, computando-se em conjunto os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação.

13.2. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz e na Instrução da CVM nº 625, de 14 de maio de 2020. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

13.3. A Assembleia Geral, individualizada por Série ou realizada em conjunto, poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. A convocação da Assembleia Geral dar-se-á mediante publicação na forma prevista na Cláusula 17.1 abaixo, sendo que a primeira convocação da Assembleia Geral deverá ocorrer com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência e a segunda convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada com, no mínimo, 8 (oito) dias de antecedência, observado o disposto na Cláusula 12.1.3 acima.

13.4.1. Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral, à qual comparecerem todos os Titulares de CRI em Circulação da respectiva Série, conforme o caso, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

13.4.2. A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se no âmbito da Escritura de Emissão, desde que respeitado o prazo de convocação mencionado na Cláusula 13.4 acima, de 30 (trinta) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data da primeira das 3 (três) publicações do edital relativo à segunda convocação.

13.4.3. Somente após a orientação dos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, exceto nos termos da Cláusula 12.1.5 acima e de outra forma prevista nos Documentos da Securitização, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

13.4.4. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de 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 de CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI e/ou à Devedora.

13.5. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação ou dos CRI em circulação da respectiva Série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

13.7. A Assembleia Geral realizar-se-á **(i)** no local onde a Emissora tiver a sede, sendo certo que quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião ou **(ii)** de forma remota, nos termos da Instrução CVM 625. No caso de Assembleia Geral na sede da Emissora, será permitido aos Titulares de CRI participar da Assembleia Geral por meio de conferência eletrônica e/ou videoconferência, entretanto deverão manifestar o voto em Assembleia Geral por comunicação escrita ou eletrônica, observado o que dispõe a Instrução CVM 481.



13.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros (inclusive a Devedora) para participar da Assembleia Geral, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.9. A presidência da Assembleia Geral caberá **(i)** ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM; **(ii)** ao representante do Agente Fiduciário presente à Assembleia Geral; ou **(iii)** a qualquer outro terceiro que os Titulares de CRI vierem a indicar.

13.10. Exceto se de outra forma previsto na legislação aplicável ou neste Termo de Securitização, quaisquer matérias deverão ser aprovadas, em primeira ou segunda convocação, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.11. Quórum Qualificado: Dependendo de deliberação em Assembleia Geral, mediante aprovação dos Titulares de CRA das respectivas séries, conforme o caso, que representem no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação ("Quórum Qualificado"), as seguintes matérias: (i) às alterações da amortização dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Inadimplemento Automáticos e/ou dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos; (v) a alteração dos mecanismos de resgate antecipado e/ou amortização; (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão; (v) à diminuição das Garantias, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente.

13.12. As deliberações tomadas em Assembleias Gerais, observados os respectivos quóruns de instalação e de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão a totalidade dos Titulares de CRI ou os Titulares de CRI, conforme o caso, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Geral e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado o resultado da deliberação aos Titulares de CRI, na forma da regulamentação da CVM, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contado da realização da Assembleia Geral.

13.13. As Assembleias Gerais que deliberarem, anualmente, sobre as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do



exercício social do Patrimônio Separado, serão convocadas na forma prevista na Cláusula 17.1 abaixo.

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

13.15. A Assembleia Geral que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que não contiverem ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso referida Assembleia Geral não seja instalada, inclusive em primeira e segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Geral serão arcados pelo Fundo de Despesas, nos termos da Escritura de Emissão, e na sua inadimplência pelo Patrimônio Separado.

13.16. O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término em 30 de junho de cada ano.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

14.1. Despesas Iniciais e Recorrentes. A Devedora será responsável pelo pagamento direto das despesas de estruturação e manutenção da Securitização, assim como das despesas recorrentes, as quais se encontram descritas abaixo, com os valores retidos no Fundo de Despesas.

14.1.1. As despesas iniciais da securitização serão aquelas devidas até o 5º Dia Útil após a primeira Data de Integralização, e encontram-se descritas no Anexo VII do presente Termo de Securitização ("Despesas Flat").

14.1.2. As despesas recorrentes da securitização encontram-se descritas no Anexo VII do presente Termo de Securitização ("Despesas Recorrentes da Securitização").

14.2. Despesas do Patrimônio Separado. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, que deverão ser arcadas pelo Fundo de Despesas ou, no caso de insuficiência deste, pela Devedora:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;
- (iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (iv) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI;
- (v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Devedora, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (vi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

14.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 14.1. e 14.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.



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

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 acima; e
- (ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

14.4.2. As Despesas recorrentes que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, por meio de recursos do Patrimônio Separado, deverão ser reembolsadas com os recursos do Fundo de Despesas ou pela Devedora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Custos Extraordinários

14.5. Quaisquer custos extraordinários que venham a incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

14.5.1. Em caso de reestruturação das características da Operação de Securitização, após emissão dos CRI, por demanda da Devedora, será devido o pagamento à Emissora o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Fee de Reestruturação") que inclui, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados a reestruturação solicitada. Entende-se por reestruturação alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenant* operacionais ou

financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da oferta também serão consideradas reestruturação. O Fee de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Emissora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

14.6. Fundo de Despesas. A Emissora, por conta e ordem da Devedora, constituirá, na primeira Data de Integralização, um fundo de despesas com a retenção de parte do valor a ser pago pela integralização das Debêntures, após descontado o valor das Despesas *Flat*, em montante equivalente a R\$ 104.048,65 (cento e quatro mil e quarenta e oito reais e sessenta e cinco centavos) ("Fundo de Despesas").

14.6.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Despesas serão mantidos em depósito na Conta Centralizadora, sendo que (i) a formação do montante inicial do Fundo de Despesas será realizada mediante retenção dos recursos pela Emissora; e (ii) a todo e qualquer momento, a Emissora deverá manter um montante equivalente a, no mínimo, a R\$ 52.024,38 (cinquenta e dois mil e vinte e quatro reais e trinta e oito centavos) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas").

14.6.1.1. Toda vez que, por qualquer motivo, a Emissora verifique que os recursos do Fundo de Despesas se tornaram inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora deverá recompor o Valor Mínimo do Fundo de Despesas, por meio da utilização de recursos próprios em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da notificação da Emissora.

14.6.1.2. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do respectivo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e somente poderão ser aplicados nas Aplicações Financeiras.

14.6.1.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.

14.6.2. Os tributos que não incidem no Patrimônio Separado, inclusive os decorrentes da negociação secundária, constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, quando forem os sujeitos passivos por força da legislação em vigor.

14.6.3. Em caso de não recebimento de recursos da Devedora nos termos da Cláusula 14.6.1.1 acima, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente poderá ser deliberado pelos Titulares do CRI, reunidos em Assembleia Geral, a liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido saldas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários e gozarão das mesmas garantias dos CRI, preferindo a estes na ordem de pagamento.

14.7. Obrigação de Indenização. Nos termos da Escritura de Emissão, a Devedora obriga-se a indenizar a Emissora e os Titulares de CRI por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida em razão: **(i)** declarações prestadas serem falsas ou incorretas **(ii)** prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) relacionado a eventuais impactos tributários aos titulares de CRI, que gozam de tratamento tributário especial de acordo com a legislação atualmente vigente, decorrentes, comprovada e diretamente, da utilização pela Devedora dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da prevista na Escritura de Emissão; ou **(iii)** corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial.

14.8. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 14.7 acima deverá ser realizado pela Devedora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela respectiva Parte Indenizada, conforme aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data do recebimento pela Devedora de comunicação por escrito da respectiva Parte Indenizada nesse sentido indicando o montante a ser pago e acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamento, observado ainda que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais Despesas, conforme previsto neste Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pela Emissora.

14.9. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e após a quitação de todas as despesas incorridas, sobejarem recursos na Conta Centralizadora e/ou recursos no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir tais recursos, líquidos de tributos, para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação integral dos CRI.



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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL

15.1. Os Titulares de 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 às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

15.2. Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil. Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

15.2.1. Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

15.2.2. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. 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\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de



apuração. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

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

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

15.2.5. Não obstante a dispensa 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 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2019. Adicionalmente, nos termos do artigo 1º da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021, entre julho e dezembro de 2021 as alíquotas aplicáveis serão de (i) 25% para os bancos; e (ii) 20% para pessoas jurídicas de seguros privados e de capitalização; distribuidoras de valores mobiliários; corretoras de câmbio e de valores mobiliários; sociedades de crédito, financiamento e investimentos; sociedades de crédito imobiliário; administradoras de cartões de crédito; sociedades de arrendamento mercantil; e associações de poupança e empréstimo. A partir de 2022, aludida Medida Provisória estabelece alíquotas de (i) 20% para os bancos; e (ii) 15% para as demais entidades. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, não estão sujeitas à tributação. Ademais, nos termos da legislação atualmente em vigor, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

15.2.6. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033/04. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de

2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

15.2.7. Pessoas jurídicas optantes pela inscrição no Simples Nacional ou isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, II, da Lei 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065, de 20 de julho de 1955.

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

15.3.1. Os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em JTF, assim entendidos os países e jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF n.º 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como JTF, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada. A despeito deste conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF os países e jurisdições listados no artigo 1º da Instrução Normativa RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010. Com exceção dos investidores pessoas físicas residentes no exterior, os demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI, no país, de acordo com as normas previstas na Resolução do CMN 4.373/14 estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de até 25% (vinte por cento), a depender da jurisdição do investidor.

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

15.5. Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários - IOF/Títulos. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FATORES DE RISCO

16.1. 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 e/ou à Devedora e/ou aos Acionistas da Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, portuário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada pelo presente Termo de Securitização.

16.2. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste 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 e/ou a Devedora e/ou os Acionistas da Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

16.3. 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 neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Securitização, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

16.4. Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora ou a Devedora e/ou os Acionistas da Devedora, 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 ou da Devedora, 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.

16.5. O investimento nos CRI ofertados envolve exposição a determinados riscos e os potenciais Investidores Profissionais podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Emissora e a Devedora e/ou os Acionistas da Devedora atualmente acreditam que poderão afetar de maneira adversa a Emissão ou os CRI, podendo riscos adicionais e incertezas atualmente não conhecidos pela Emissora, pela Devedora e/ou os Acionistas da Devedora, ou que a Emissora considere irrelevantes, também prejudicar a Emissão ou os CRI de maneira significativa.

16.6. Riscos Relacionados à Emissora.

16.7. Os principais fatores de risco da Emissora estão listados abaixo. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Emissora favor consultar o formulário de referência da Emissora, disponível no site da CVM (www.cvm.gov.br):

16.7.1. Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora. Conforme previsto no parágrafo único do artigo 12 da Lei 9.514, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora 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. Em tais hipóteses, o patrimônio da Emissora (cujo patrimônio líquido em 30 de setembro de 2021 era de R\$ 15.027.000.00 (quinze milhões vinte e sete mil reais) poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.7.2. Não aquisição de créditos imobiliários. A Emissora pode ter dificuldades em identificar oportunidades atraentes para aquisição de créditos do agronegócio ou créditos

imobiliários. A não aquisição de recebíveis pela Emissora pode afetar suas atividades de forma inviabilizar a emissão e distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários, o que pode impactar os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

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

16.7.4. Risco Operacional. A Emissora 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI. Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e/ou reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.7.5. Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de



recebíveis. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.8. Riscos Relacionados ao Mercado e à Operação de Securitização

16.8.1. 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, da Devedora 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.8.2. 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. 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.8.3. 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 CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Escritura de Emissão, 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 Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.8.4. Risco de não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. A Emissora 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 de 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, podendo afetar adversamente os Titulares de 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, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.8.5. Risco de pagamento das despesas pela Devedora. Nos termos da Escritura de Emissão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta Restrita 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 no Fundo de Despesas retido na Conta Centralizadora. 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 de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

16.8.6. Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora. Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

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

16.9. Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Restrita

16.9.1. Risco em Função da Dispensa de Registro na CVM. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Em decorrência da dispensa de registro, não são aplicáveis as proteções usualmente concedidas a investidores em distribuições públicas realizadas nos termos da Instrução CVM 400, o que pode afetar negativamente o Investidor. Adicionalmente, a Emissão pode ser objeto de análise posterior pela CVM, que poderá fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar negativamente o horizonte de investimento do potencial investidor.

16.9.2. Risco em função da não análise prévia da ANBIMA. A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, não foi objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pela Devedora e pelo Coordenador Líder



não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA. Nesse sentido, os Investidores Profissionais interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Restrita devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Securitizadora e a Devedora, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à análise prévia da ANBIMA, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.9.3. Riscos associados à guarda física de documentos pelo Custodiante. O Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI e seus eventuais futuros aditamentos, 1 (uma) via original da Escritura de Emissão e seus eventuais futuros aditamentos e 1 (uma) via original deste Termos de Securitização e seus eventuais futuros aditamentos. A perda e/ou extravio dos referidos documentos poderá resultar em perdas para os Titulares de CRI e impactar adversamente a cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou os processos de excussão das Garantias.

16.9.4. Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão. A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, banco liquidante, custodiante, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, ou sofram processo de falência, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

16.9.5. Risco de Destituição da Emissora da Administração do Patrimônio Separado. Na hipótese de a Emissora ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração transitória dos créditos do Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários, bem como suas respectivas garantias, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderão ser insuficientes para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que

existirão, no momento da liquidação do Patrimônio Separado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

16.9.6. Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia de Titulares de CRI. Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por Titulares de CRI representando: (i) no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI em Circulação; (ii) no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em circulação; e (iii) no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, conforme quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRI, ainda que discordem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, terão que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de 50% (cinquenta por cento) mais um da totalidade dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral, os investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

16.9.7. 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. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

16.9.8. A Oferta Restrita tem limitação do número de subscritores. Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação, tal como a Oferta Restrita, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI no âmbito da Oferta Restrita, o

que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

16.9.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados. Salvo na hipótese do lote objeto de garantia firme de colocação pelo Coordenador Líder, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição, entre Investidores Qualificados, o que pode diminuir sua liquidez dos CRI no mercado secundário, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

16.9.10. Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos de certificados de recebíveis imobiliários. A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.9.11. Riscos relacionados à Tributação dos CRI. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI



para seus titulares, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, podendo afetar adversamente os Titulares de CRI.

16.9.12. Risco de Resgate Antecipado dos CRI. Mediante a ocorrência de determinadas hipóteses previstas na Cláusula 6.2 acima deste Termo de Securitização, os CRI serão objeto de resgate antecipado. Há eventos que geram o Resgate Antecipado independentemente de aprovação ou consentimento pelos Titulares de CRI, de forma que o Resgate Antecipado dos CRI poderá ser realizado ainda que em desacordo com os seus interesses. Em caso de Resgate Antecipado, o horizonte de investimentos dos Titulares de CRI será reduzido e os Titulares de CRI poderão não encontrar oportunidades de investimento com as mesmas condições do CRI, incluindo mas não se limitando a retorno, prazo e riscos, ou que gozem do mesmo tratamento tributário ao qual os CRI estão atualmente sujeitos (inclusive em decorrência de criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes), de forma que os Titulares de CRI poderão vir a ter de reinvestir os seus recursos em produtos que não gozem de isenção ou benefício fiscal. Nestas hipóteses, os Titulares de CRI serão negativamente impactados.

16.9.13. Riscos Relacionados à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI Seniores. A Devedora deverá, nas hipóteses previstas da Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar a oferta obrigatória de resgate antecipado da totalidade das Debêntures da 1ª Série, com o consequente cancelamento de tais Debêntures, que será endereçada à Emissora, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 8.1 da Escritura de Emissão e nos termos previstos na Cláusula 6.2 do Termo de Securitização. Nos termos da Cláusula 8.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado poderá ser realizado para aqueles que aceitarem a Oferta de Resgate Antecipado, sem que haja necessidade de aceitação da totalidade dos Debenturistas da 1ª Série. Referida Oferta de Resgate Antecipado poderá vir a afetar negativamente o preço dos CRI dos titulares que não aceitaram a Oferta de Resgate Antecipado, gerando um impacto negativo para aqueles Titulares dos CRI que não aderiram a Oferta de Resgate Antecipado.

16.9.14. Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado. Em determinadas hipóteses, a Securitizadora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado. Assim sendo, a verificação da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado pela Securitizadora e pelo Agente

Fiduciário poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Vencimento Antecipado aconteceu ou poderá acontecer, observado que a ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Securitizadora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, as providências para a caracterização de vencimento antecipado ou convocação da Assembleia Geral para deliberar por não declarar o vencimento antecipado das Debêntures, bem como a cobrança das Debêntures, poderão ser realizadas intempestivamente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.9.15. Inexistência de classificação de risco dos CRI. A não emissão de relatório de classificação de risco para os CRI pode resultar em dificuldades adicionais na negociação dos CRI em mercado secundário, uma vez que os investidores não poderão se basear no relatório de *rating* para avaliação da condição financeira, desempenho e capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas nos Documentos da Securitização e, portanto, impactar o recebimento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Adicionalmente, alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a classificações de risco determinadas, sendo que a inexistência de classificação de risco poderá inviabilizar a aquisição dos CRI por tais investidores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.9.16. Risco de Estrutura: A Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma, pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de 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.

16.9.17. Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora. As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta Restrita e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não

foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta Restrita sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores Profissionais, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, conseqüentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

16.9.18. CRI Subordinados: o pagamento das obrigações relativas à Amortização Programada relativas à série de CRI Subordinado somente será realizado após o pagamento integral das obrigações relativas à amortização e juros da série de CRI Seniores. Desta forma, não há como garantir que os Titulares de CRI Subordinados receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, visto que primeiro serão adimplidos os CRI Seniores, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.10. Riscos dos Créditos Imobiliários

16.10.1. Risco de crédito. A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. A falta de pagamento ou impontualidade poderá importar a impossibilidade da Emissora efetuar os pagamentos aos Titulares de CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.10.2. O risco de concentração dos Créditos Imobiliários pode afetar adversamente os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade da Devedora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Securitização.

Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Adicionalmente, o Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora e/ou pela Emissora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do



Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.10.3. As Debêntures são da espécie Quirografária com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicionais. As Debêntures não contarão com qualquer garantia ou preferência em relação aos nossos demais credores, pois são da espécie quirografária. Dessa forma, na hipótese de falência da Devedora, os Debenturistas estarão subordinados aos demais credores e somente preferirão aos titulares de créditos subordinados aos demais credores, se houver, e acionistas da Devedora em relação à ordem de recebimento de seus créditos. Adicionalmente, no caso de a Devedora não cumprir suas obrigações no âmbito da Emissão, os Debenturistas dependerão do processo de excussão das Garantias, judicial ou extrajudicialmente, o qual pode ser demorado e cujo sucesso está sujeito a diversos fatores que estão fora do controle da Devedora. Desta forma, não há como garantir que os Titulares de CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.10.4. Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora. A Devedora é e pode vir a ser ré em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis. Decisões contrárias aos interesses da Devedora poderão representar perdas financeiras e impedir a realização de projetos conforme inicialmente planejados, podendo afetar adversamente sua reputação, seus negócios e/ou resultados. O valor de provisões feitas pela Devedora poderá ser inferior ao valor total das condenações referentes aos processos citados acima, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Da mesma forma, os membros do conselho de administração, da diretoria e acionistas da Devedora podem vir a se tornar réus em processos judiciais, administrativos e arbitrais, nas esferas cível, criminal, tributária e trabalhista, entre outros. Podem também ser alvo de investigações, por exemplo em decorrência de violações relacionadas a atos de corrupção,



cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente em se tratando de processos de natureza criminal. Isso poderia, eventualmente, impossibilitá-los do exercício de suas funções na Devedora, o que poderia causar efeito adverso relevante em sua reputação, nos seus negócios ou nos seus resultados, direta ou indiretamente, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

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

16.10.6. Risco de Não Registro do Ato Societário e da Escritura de Emissão das Debêntures. A Escritura de Emissão das Debêntures e o ato societário, que aprova a sua emissão, não se encontram registrados perante a junta comercial competente na data de assinatura deste Termo, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa e correta constituição dos Créditos Imobiliários, principalmente em decorrência da burocracia e exigências da junta comercial, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.10.7. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita quanto à Devedora teve escopo limitado. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências das Devedoras, da Securitizadora ou dos Acionistas da Devedora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento e, conseqüentemente, uma remuneração maior, ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

16.10.8. Risco sistêmico e do setor imobiliário e portuário. O preço dos imóveis relacionados ao setor imobiliário e portuário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política

monetária. Adicionalmente redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o ambiente de atuação da Devedora, e por consequência sobre valor dos Imóveis Lastro. Tais condições podem afetar sensivelmente as atividades da Emissora, o valor dos Imóveis Lastro (conforme definido na Escritura de Emissão), prejudicando, conseqüentemente, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor das Garantias, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.11. Riscos Relacionados às Garantias

16.11.1. Risco relacionado à Insuficiência das Garantias. Em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, a Emissora poderá ter de prosseguir com a execução das Garantias. Não há como assegurar que tais garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantias, os Titulares de CRI poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos CRI.

16.11.2. Constituição das Garantias. A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Ações e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, ainda não se encontram plenamente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados perante os cartórios de registro de imóveis ou cartórios de títulos e documentos competentes ou não foi constatada a ocorrência da condição suspensiva no âmbito das referidas garantias, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição das Garantias, principalmente em decorrência de burocracia e exigências cartoriais, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI. Adicionalmente, não é possível assegurar que as demais Garantias, quando executadas, serão suficientes para recuperar o valor necessário para amortizar integralmente os CRI. Em relação à Alienação Fiduciária de Imóvel, de acordo com o Laudo de Avaliação n.º 5260 emitido pela IHS Markit (IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda.) em 11 de junho de 2021 o valor de mercado dos Imóveis é de R\$ 84.483.009,55 (oitenta e quatro milhões quatrocentos e oitenta e três mil e nove reais e cinquenta e cinco centavos), de forma que em caso de excussão do imóvel, o seu montante não será suficiente para amortizar integralmente os CRI. Caso os valores obtidos com a excussão não sejam suficientes para quitar as Obrigações Garantias, os Titulares de CRI poderão ser afetados adversamente e não receber os valores integrais devidos a título dos CRI.

16.11.3. Risco decorrente da destruição dos Imóveis Lastro. Caso os Imóveis sejam objeto de alguma catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro sinistro que prejudique consideravelmente o valor dos imóveis, a garantia dos CRI pode ser afetada, o valor dos imóveis e, consequentemente, causar impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.11.4. Risco de desapropriação dos Imóveis Lastro. Eventualmente os imóveis Lastro poderão ser objeto de confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que implique na perda da propriedade e/ou posse direta dos Imóveis Lastro, inclusive de desapropriação por parte da municipalidade, seja em decorrência dos débitos (se não quitados) ou de outros que venham a existir. Nesta hipótese, a garantia dos CRI pode ser afetada, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.11.5. Risco relacionado à garantia fidejussória outorgada em garantia dos Créditos Imobiliários. A garantia fidejussória prestada na forma de fiança no âmbito da Escritura de Debêntures poderá ser considerada insuficiente, uma vez que, os Fiadores podem não ter recursos suficientes para realizar o pagamento das Obrigações Garantidas, adicionalmente, caso venha ocorrer o falecimento de um dos Fiadores, a responsabilidade pelo pagamento das Obrigações Garantidas, pelos sucessores, estará limitada à herança. Desta forma, não há garantia de que tais recursos sejam suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Debêntures, o que poderá afetar o pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá causar prejuízo aos Titulares de CRI.

16.12. Riscos Relacionados à Devedora

16.12.1. A perda de membros da administração da Devedora ou sua incapacidade de atrair e contratar pessoal qualificado para a administração poderá gerar efeito prejudicial sobre a Devedora. A estratégia comercial da Devedora, bem como a condução de sua administração depende em grande parte do compromisso e habilidade dos membros de sua administração. Qualquer substituição dos membros da administradora seria difícil a curto prazo. A Devedora não pode garantir que será bem-sucedida em sua intenção de atrair e/ou contratar pessoal qualificado para a administração, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.2. Os processos de governança corporativa e *compliance* da Devedora podem falhar na prevenção contra penalidades regulatórias e danos reputacionais. A Devedora

adota padrões e códigos de conduta para conduzir seus negócios de acordo com as exigências locais e internacionais às quais está sujeita. Os processos de governança corporativa e de *compliance* da Devedora pode falhar, não prevenindo infrações legais, regulatórias (inclusive no que diz respeito às práticas anticorrupção e antitruste), contábeis ou de padrões de governança. Desta forma, a Devedora pode estar sujeita a infrações a seu Código de Ética e de Conduta, a suas políticas anticorrupção e a protocolos de conduta, e a comportamentos fraudulentos, corruptos e práticas anticompetitivas e desonestas por parte de seus funcionários, prestadores de serviços, contratados e outros agentes. A falha da Devedora no cumprimento das leis, regulamentações e códigos aplicáveis pode sujeitá-la, entre outros, a litígios, investigações, custos, multas, perdas de licenças operacionais e dano reputacional, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.3. Estratégia de Proteção Patrimonial (Hedge). Como estratégia de gerenciamento de riscos de taxa de câmbio e juros, a Devedora e suas controladas utilizam instrumentos financeiros, derivativos e não derivativos. A Devedora está exposta a riscos de mercado, principalmente no que diz respeito a variações nas taxas de câmbio, preços de commodities e volatilidade das taxas de juros. O objetivo de gerenciamento desses riscos é eliminar possíveis variações não esperadas nos resultados das empresas do grupo, advindas dessas variações. Não é possível assegurar que os mecanismos de gerenciamento de riscos serão eficazes para proteger a Devedora, total ou parcialmente, contra esses riscos, o que pode afetar adversamente o resultado da Devedora e a sua capacidade de pagamento, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.4. Risco do setor de atuação da Devedora. A Devedora é pertencente ao segmento de infraestrutura. Tais setores são altamente regulados, de maneira que a implantação do projeto e o desenvolvimento das atividades da Devedora dependerão de aprovações governamentais e regulatórias, as quais, caso não obtidas, poderão impactar adversamente a Devedora. Ademais, ações governamentais discricionárias podem afetar de forma adversa as atividades da Devedora, como medidas regulatórias que poderão impor um ônus e/ou restringir a expansão do projeto da Devedora. Desta forma, os resultados do investimento nos CRI podem ser adversamente afetados na medida em que a edição de novas leis e/ou medidas regulatórias podem implicar em aumento de custos e limitar a estratégia de atuação da Devedora, o que pode afetar adversamente a receita e a

capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

16.12.5. Risco ambiental. O investimento nos CRI está sujeito a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resulte em impacto ao meio ambiente e/ou ao projeto da Devedora, inclusive e sem limitação: proibições, atrasos e interrupções; não atendimento das exigências ambientais; multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; suspensão, encerramento e proibição de contratação com o Poder Público; surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; falhas no levantamento da fauna e da flora; falhas no plano de execução ambiental; revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem implicar em aumento de custos e/ou limitar a atuação da Devedora, o que pode afetar adversamente a receita e a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

16.12.6. Risco de *completion*. A Devedora está sujeita a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Devedora. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (*cost overruns*); cumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos ao desenvolvimento do Empreendimento, financiados com recursos da integralização. Desta forma, os resultados do investimento nos CRI podem ser adversamente afetados na medida o aumento de custos pode afetar adversamente a capacidade de pagamento da Devedora, impactando negativamente o pagamento das Debêntures e, consequentemente, o pagamento dos CRI.

16.12.7. Risco de performance operacional, operação e manutenção. Esse risco ocorre quando a produtividade do projeto da Devedora não atinge os níveis previstos, comprometendo a geração de caixa e o cumprimento de contratos pela Devedora. A origem desses riscos pode estar em falhas nos desenhos dos equipamentos selecionados, erros de especificação, uso de tecnologia nova não testada adequadamente, planejamento de operação e/ou manutenção inadequados, seguros, entre outros, e pode afetar negativamente as atividades da Devedora. Ademais, a Devedora assume os riscos de performance dos projetos explorados nos termos da matriz de risco dos respectivos contratos. A incidência de um evento alocado à Devedora, como a redução da demanda estimada, deverá ser suportado integralmente pela Devedora o que poderá ter um efeito

adverso sobre os negócios e situação financeira da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.8. Risco de surgimento de novos competidores da Devedora na região de influência. Considerando que a Devedora atua no segmento portuário, a mesma pode enfrentar significativa concorrência em relação a outras sociedades que venham a desenvolver terminais portuários em sua região de atuação. A concorrência se baseia, no geral, na qualidade, segurança e eficiência do serviço prestado e nos preços cobrados. Dessa forma, a Devedora pode concorrer com outras operadoras de terminais portuários, que podem melhorar a eficiência e competitividade de seus negócios. Se, em concomitância com o atual cenário econômico, os concorrentes conseguirem aumentar sua eficiência e competitividade, a Devedora pode não conseguir obter a mesma rentabilidade e competitividade das operações que desenvolvam, o que poderia gerar efeitos adversos em suas receitas, bem como aos resultados operacionais e à situação financeira da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.9. Risco de mudanças nas regras de autorização de terminais portuários de uso privado. Quaisquer alterações na Lei 12.815, de 05 de junho de 2013, e nas diversas regulamentações governamentais, sobretudo quanto à autorização para exploração desses terminais, podem gerar um efeito adverso relevante nos negócios da Devedora. Neste sentido, a implementação da estratégia de crescimento e a condução das atividades da Devedora podem ser adversamente afetadas por medidas governamentais relacionadas a alterações imprevisíveis em leis e regulamentos aplicáveis. Essas regulamentações podem ser substancialmente alteradas no futuro, podendo proporcionar um aumento dos custos ou afetar a forma das operações da Devedora, o que poderia causar um efeito adverso relevante à Devedora, bem como aos resultados do investimento nos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.10. Ações Criminais Identificadas no Âmbito da Auditoria Legal. O Sr. Valdécio Antonio Bombonato, outorgante da garantia de alienação fiduciária de ações e atual acionista majoritário da Devedora é réu em 8 (oito) ações envolvendo matéria criminal, quais sejam: (1) Ação Penal nº 0001235-56.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de setembro e outubro de 2016, em razão do oferecimento de vantagem indevida ao Sr. João Ubirajara Lopes, então Prefeito do Município de Antonina, consistente no pagamento de valor fixo em dinheiro ao longo do ano de 2017 e emprego para sua esposa, Adriana Salles Lopes, em troca da liberação de nota fiscal do Terminal Portuário Ponta do Félix, a qual se encontrava bloqueada

pela Prefeitura; **(2)** Ação Penal nº 0000988-75.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre o final do mês de fevereiro e o mês de março de 2014, em razão do oferecimento de vantagem indevida no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para que os vereadores Ademir Rodrigues, Cesar Luis Cordeiro, Jackson Clayton de Paula Silva e José Dutra Silveira retirassem da pauta da Câmara de Vereadores o Projeto de Lei nº 22/2014, o qual proibia a entrada de caminhões bitrens na área urbana de Antonina/PR; **(3)** Ação Penal nº 0001383-67.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, durante o primeiro semestre de 2013, em razão do pagamento de vantagem indevida no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, mais um vale mensal para compras no supermercado "Nenê" no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a fim de que as decisões do Poder Executivo do Município de Antonina fossem compatíveis com os interesses do setor portuário; **(4)** Ação Penal nº 0001489-29.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de novembro e dezembro de 2016, em razão do oferecimento de vantagem indevida a João Ubirajara Lopes, então Prefeito de Antonina, consistente na oferta gratuita de serviços advocatícios, a fim de que omitisse a prática de ato de ofício e descumprisse o disposto nos artigos 6º, §2º e 13 da Lei Municipal nº 17/2014, os quais determinavam que o Chefe do Poder Executivo Municipal convocasse a I Conferência Municipal do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Sustentável no prazo de 60 dias da data da publicação da referida Lei; **(5)** Ação Penal nº 0001871-22.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática dos crimes de corrupção ativa e lavagem de dinheiro pelo Sr. Valdécio Bombonato, entre os meses de junho de 2015 e dezembro de 2016, em razão (i) do oferecimento de vantagem indevida ao então Vereador de Antonina Márcio Hais de Natal Balera, consistente no pagamento do valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) iniciais e de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais até o encerramento de sua gestão, a fim de monitorar as decisões públicas da Câmara dos Vereadores e impedir a elaboração de novas leis que conflitassem com os interesses do setor portuário; e (ii) da dissimulação da natureza do pagamento das valores mediante a confecção de contrato firmado com o escritório de advocacia Hais e Balera Advogados Associados, cujo sócio é Márcio Hais de Natal Balera, para prestação de serviços advocatícios para o Terminal Portuário Ponta do Félix; **(6)** Ação Penal nº 0001890-28.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática de crime ambiental pelo Sr. Valdécio Bombonato, presidente na empresa Interbulk S.A., após o dia 03 de julho de 2013 e antes do dia 12 de abril de 2017, em razão da

destruição e danificação de vegetação composta por Restinga Arbórea em estágio secundário avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica; **(7)** Ação Penal nº 0001897-20.2017.8.16.0043, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática do crime de corrupção ativa pelo Sr. Valdécio Bombonato, em 20 de dezembro de 2013, em razão do oferecimento de vantagem indevida aos Vereadores do Município de Antonina, consistente no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a fim de que aprovassem o Projeto de Lei nº 49/2013, que reduzia a alíquota do ISS incidente sobre a atividade portuária, e o Projeto de Lei nº 50/2013, que determinava a desafetação das ruas do imóvel doado irregularmente pelo Município de Antonina; e **(8)** Ação Penal nº 5034175-05.2018.4.04.7000, em trâmite perante a Vara Criminal de Antonina, Estado do Paraná, que versa sobre suposta prática de crimes ambientais pelo Sr. Valdécio Bombonato, de 05 a 07 de julho de 2017, em razão de (i) ter feito funcionar draga, no berço do Terminal Portuário Ponta do Félix, sem licença ou autorização de órgãos ambientais competentes, bem como (ii) ter feito funcionar um *grab clamshell*, no berço do Terminal Portuário Ponta do Félix, de forma a contrariar as normas legais pertinentes. Eventual condenação em qualquer das ações acima poderá causar um efeito adverso relevante sobre a alienação fiduciária de ações e/ou a Devedora, incluindo, mas não se limitando a sua situação econômica, financeira e/ou reputacional, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.11. Risco arqueológico. O risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não detectados durante as análises de subsolo referentes ao projeto da Devedora, que podem impedir ou atrasar a execução da obra ou exigir alterações no projeto da Devedora afetando negativamente as atividades da Devedora, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.12.12. As atividades e receitas iniciais da Devedora dependem preponderantemente do contrato Take or Pay celebrado com a Cargill Agrícola S.A. ("Cargill"). Atualmente, a Devedora tem celebrado com a Cargill um contrato de serviços de recepção, descarga e conferência de produtos e/ou subprodutos agrícolas, na modalidade Take-or-Pay, tendo sido conferido à Cargill, ainda, o direito de preferência para a prestação dos serviços, caso receba propostas de terceiros ("Contrato Take -or- Pay").

Assim, a receita e as atividades da Devedora serão preponderantemente dependentes da atividade da Cargill.

O Contrato *Take -or- Pay* tem prazo de vigência determinado de 5 (cinco) anos, ou seja, em prazo inferior aos CRI Sênior e aos CRI Subordinados. Caso o Contrato *Take -or- Pay* não seja renovado ao final do período de vigência ou caso o Contrato *Take -or- Pay* seja



terminado de forma antecipada, os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora poderão ser impactados de maneira adversa.

Adicionalmente, o fluxo de pagamentos oriundos do Contrato Take – or – Pay é futuro e incerto, podendo ser rescindido antes mesmo do pagamento do fluxo financeiro ter início.

Neste caso, a capacidade da Devedora de honrar as obrigações assumidas no âmbito das Debêntures poderá ser comprometida, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.13. Riscos Relacionados ao Ambiente Macroeconômico

16.13.1. 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 e 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 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 Devedora não pode 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, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.13.2. 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 e/ou a Devedora e sobre as Debêntures 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 pagamento dos Titulares de CRI está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos investidores.

16.13.3. Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica. Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do PIB, tem reduzido. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora. Sendo assim, acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados da Emissora, podendo, inclusive, afetar adversamente o desempenho financeiros e/ou a negociação dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.13.4. 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 Devedora será capaz de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

16.13.5. 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, conseqüentemente, 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, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.13.6. 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, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.14. Riscos de Pandemia. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do covid-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir, restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem (i) impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além da potencial desaceleração do

crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado; e/ou (ii) resultar em quarentena do pessoal dos prestadores de serviço da Devedora ou na incapacidade destes em acessar suas instalações, o que prejudicaria a prestação de tais serviços. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira, no mercado imobiliário, nas atividades e nos resultados da Devedora, e/ou dos Acionistas da Devedora, impactando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

16.15.Relacionamento entre a Devedora e o Coordenador Líder. Além dos serviços relacionados à presente Emissão e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico eventualmente possuem ou podem vir a possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou através de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Devedora, e com outras sociedades dos grupos econômicos da Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Devedora, o Coordenador Líder e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses em relação a Emissão, podendo afetar adversamente a Emissão. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da presente Emissão, o que pode gerar um conflito de interesses, podendo ocasionar em prejuízos aos Titulares de CRI.

16.16.Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder. Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, eventualmente possuem ou podem vir a possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou através de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora, e com outras sociedades dos grupos econômicos da Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, o Coordenador Líder e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos do Coordenador Líder pode gerar um conflito de



interesses em relação a Emissão, podendo afetar adversamente a Emissão. Adicionalmente, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico não estarão obrigados a restringir quaisquer de suas atividades conduzidas no curso normal de seus negócios em decorrência da presente Emissão, o que pode gerar um conflito de interesses, podendo ocasionar em prejuízos aos Titulares de CRI.

16.17. Relacionamento entre a Emissora e o Agente Fiduciário. Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Agente Fiduciário, na data deste Termo de Securitização, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora. As partes entendem que não há qualquer risco de conflito de interesse resultante do relacionamento acima descrito.

16.18. 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., impactando a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e consequentemente, dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICIDADE

17.1. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação conforme política de divulgação da Emissora e ICVM 358, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO REGISTRO DO TERMO

18.1. Este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos serão registrados e custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração constata do Anexo XI ao presente Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

19.2. As obrigações assumidas no presente Termo de Securitização têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

19.3. O presente Termo e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito da Securitizadora e do Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Securitização poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Geral ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra exclusivamente **(i)** alterações a quaisquer Documentos da Securitização já expressamente permitidas nos termo(s) do(s) respectivos(s) Documento(s) da Securitização; **(ii)** da necessidade de atendimento de exigências da CVM ou das câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação, ou em consequência de normas legais regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; **(iii)** da correção de erros manifestos, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, ou meramente procedimentais; e/ou **(iv)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos incisos (ii), (iii) e (iv) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e, em qualquer caso, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares de CRI.

19.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código



de Processo Civil, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos no presente Termo.

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

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

19.8. As partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado **(i)** o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou **(ii)** outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DAS NOTIFICAÇÕES

20.1. Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão ser sempre feitas por escrito e encaminhadas para os seguintes endereços, durante a vigência deste Termo de Securitização.



(i) Se para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

Jardim Europa, CEP 01455-000

São Paulo – SP

At.: Flávia Palácios

E-mail: gestao@opeacapital.com

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132

Itaim Bibi - CEP 04534-004

São Paulo - SP

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

Tel: (21) 3514-0000

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

20.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com aviso de recebimento expedido pelo correio ou por telegrama, nos endereços acima. As comunicações feitas por meio de fax ou e-mail serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente.

20.3. Qualquer mudança nos dados de contato acima deverá ser notificada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário sob pena de ter sido considerada entregue a notificação enviada com a informação desatualizada.

20.4. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 20.3 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – LEI APLICÁVEL E FORO

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



21.2. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

E, por estar assim justo e contratado, firmam a Securitizadora e o Agente Fiduciário este Termo de Securitização em 1 (uma) via eletrônica, para um só efeito legal, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022
(restante da página deixado intencionalmente em branco)



(Página de Assinatura 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora



(Página de Assinatura 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora



(Página de Assinatura 3/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. celebrado em 24 de fevereiro de 2022)

Testemunhas:

Nome: Thiago Storoli Lucas
RG: 45.171.688-7
CPF: 470.335.718-60

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior
CPF: 111.768.157-25
RG: 21.103.062-2

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	1,6666%
14	17/04/2023	Sim	1,6949%
15	15/05/2023	Sim	1,7241%
16	15/06/2023	Sim	1,7543%
17	17/07/2023	Sim	1,7857%
18	15/08/2023	Sim	1,8181%
19	15/09/2023	Sim	1,8518%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	0,0000%



20	16/10/2023	Sim	1,8867%
21	16/11/2023	Sim	1,9230%
22	15/12/2023	Sim	1,9607%
23	15/01/2024	Sim	2,0000%
24	15/02/2024	Sim	2,0408%
25	15/03/2024	Sim	2,0833%
26	15/04/2024	Sim	2,1276%
27	15/05/2024	Sim	2,1739%
28	17/06/2024	Sim	2,2222%
29	15/07/2024	Sim	2,2727%
30	15/08/2024	Sim	2,3255%
31	16/09/2024	Sim	2,3809%
32	15/10/2024	Sim	2,4390%
33	18/11/2024	Sim	2,5000%
34	16/12/2024	Sim	2,5641%
35	15/01/2025	Sim	2,6315%
36	17/02/2025	Sim	2,7027%
37	17/03/2025	Sim	2,7777%
38	15/04/2025	Sim	2,8571%
39	15/05/2025	Sim	2,9411%
40	16/06/2025	Sim	3,0303%
41	15/07/2025	Sim	3,1250%
42	15/08/2025	Sim	3,2258%
43	15/09/2025	Sim	3,3333%
44	15/10/2025	Sim	3,4482%

20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	0,0000%
22	15/12/2023	Sim	0,0000%
23	15/01/2024	Sim	0,0000%
24	15/02/2024	Sim	0,0000%
25	15/03/2024	Sim	0,0000%
26	15/04/2024	Sim	0,0000%
27	15/05/2024	Sim	0,0000%
28	17/06/2024	Sim	0,0000%
29	15/07/2024	Sim	0,0000%
30	15/08/2024	Sim	0,0000%
31	16/09/2024	Sim	0,0000%
32	15/10/2024	Sim	0,0000%
33	18/11/2024	Sim	0,0000%
34	16/12/2024	Sim	0,0000%
35	15/01/2025	Sim	0,0000%
36	17/02/2025	Sim	0,0000%
37	17/03/2025	Sim	0,0000%
38	15/04/2025	Sim	0,0000%
39	15/05/2025	Sim	0,0000%
40	16/06/2025	Sim	0,0000%
41	15/07/2025	Sim	0,0000%
42	15/08/2025	Sim	0,0000%
43	15/09/2025	Sim	0,0000%
44	15/10/2025	Sim	0,0000%



45	17/11/2025	Sim	3,5714%
46	15/12/2025	Sim	3,7037%
47	15/01/2026	Sim	3,8461%
48	18/02/2026	Sim	4,0000%
49	16/03/2026	Sim	4,1666%
50	15/04/2026	Sim	4,3478%
51	15/05/2026	Sim	4,5454%
52	15/06/2026	Sim	4,7619%
53	15/07/2026	Sim	5,0000%
54	17/08/2026	Sim	5,2631%
55	15/09/2026	Sim	5,5555%
56	15/10/2026	Sim	5,8823%
57	16/11/2026	Sim	6,2500%
58	15/12/2026	Sim	6,6666%
59	15/01/2027	Sim	7,1428%
60	15/02/2027	Sim	7,6923%
61	15/03/2027	Sim	8,3333%
62	15/04/2027	Sim	9,0909%
63	17/05/2027	Sim	10,0000%
64	15/06/2027	Sim	11,1111%
65	15/07/2027	Sim	12,5000%
66	16/08/2027	Sim	14,2857%
67	15/09/2027	Sim	16,6666%
68	15/10/2027	Sim	20,0000%
69	16/11/2027	Sim	25,0000%

45	17/11/2025	Sim	0,0000%
46	15/12/2025	Sim	0,0000%
47	15/01/2026	Sim	0,0000%
48	18/02/2026	Sim	0,0000%
49	16/03/2026	Sim	0,0000%
50	15/04/2026	Sim	0,0000%
51	15/05/2026	Sim	0,0000%
52	15/06/2026	Sim	0,0000%
53	15/07/2026	Sim	0,0000%
54	17/08/2026	Sim	0,0000%
55	15/09/2026	Sim	0,0000%
56	15/10/2026	Sim	0,0000%
57	16/11/2026	Sim	0,0000%
58	15/12/2026	Sim	0,0000%
59	15/01/2027	Sim	0,0000%
60	15/02/2027	Sim	0,0000%
61	15/03/2027	Sim	0,0000%
62	15/04/2027	Sim	0,0000%
63	17/05/2027	Sim	0,0000%
64	15/06/2027	Sim	0,0000%
65	15/07/2027	Sim	0,0000%
66	16/08/2027	Sim	0,0000%
67	15/09/2027	Sim	0,0000%
68	15/10/2027	Sim	0,0000%
69	16/11/2027	Sim	0,0000%



70	15/12/2027	Sim	33,3333%
71	17/01/2028	Sim	50,0000%
72	15/02/2028	Sim	100,0000%

70	15/12/2027	Sim	0,0000%
71	17/01/2028	Sim	0,0000%
72	15/02/2028	Sim	0,0000%
73	15/03/2028	Sim	5,9880%
74	17/04/2028	Sim	6,3843%
75	15/05/2028	Sim	6,8358%
76	16/06/2028	Sim	7,3549%
77	17/07/2028	Sim	7,9578%
78	15/08/2028	Sim	8,6668%
79	15/09/2028	Sim	9,5125%
80	16/10/2028	Sim	10,5384%
81	16/11/2028	Sim	11,8091%
82	15/12/2028	Sim	13,4239%
83	15/01/2029	Sim	15,5445%
84	15/02/2029	Sim	18,4524%
85	15/03/2029	Sim	23,5604%
86	16/04/2029	Sim	30,9021%
87	15/05/2029	Sim	44,8389%
88	15/06/2029	Sim	81,5011%
89	16/07/2029	Sim	100,0000%

ANEXO II

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

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 10597 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 19.505.200,00	16,12%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 36853 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 33.190.300,00	27,43%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 61936 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 7.659.300,00	6,33%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 61940 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 13.031.700,00	10,77%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 61941 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 13.987.600,00	11,56%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 61942 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 3.315.400,00	2,74%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE- SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 61943 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 30.310.500,00	25,05%	N/A	Sim
	TOTAL		R\$ 121.000.000,00	100,0%		



ANEXO III

CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS (em milhares)					
Imóvel Lastro	Percentual de Referência do Imóvel dentro do Projeto	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	1º semestre fiscal	2º semestre fiscal	1º semestre fiscal
			2022	2022	2023
	100%	119.004.678,00	R\$ 84.004.678,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 5.000.000,00
Matrícula 10597 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	16,12%	R\$ 19.183.554,09	R\$ 13.541.554,09	R\$ 4.836.000,00	R\$ 806.000,00
Matrícula 36853 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	27,43%	R\$ 32.642.983,18	R\$ 23.042.483,18	R\$ 8.229.000,00	R\$ 1.371.500,00
Matrícula 61936 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV	6,33%	R\$ 7.532.996,12	R\$ 5.317.496,12	R\$ 1.899.000,00	R\$ 316.500,00



GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)					
Matrícula 61940 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	10,77%	R\$ 12.816.803,82	R\$ 9.047.303,82	R\$ 3.231.000,00	R\$ 538.500,00
Matrícula 61941 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	11,56%	R\$ 13.756.940,78	R\$ 9.710.940,78	R\$ 3.468.000,00	R\$ 578.000,00
Matrícula 61942 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	2,74%	R\$ 3.260.728,18	R\$ 2.301.728,18	R\$ 822.000,00	R\$ 137.000,00
Matrícula 61943 - End.: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA	25,05%	R\$ 29.810.671,84	R\$ 21.043.171,84	R\$ 7.515.000,00	R\$ 1.252.500,00



PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)					
	100,00%	R\$ 119.004.678,00	R\$ 84.004.678,00	R\$ 30.000.000,00	R\$ 5.000.000,00

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

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



O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Emissora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado (i) o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, 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 2018	R\$0,00
01 a 12 de 2019	R\$ 0,00
01 a 12 de 2020	R\$ 0,00
Total	R\$ 0,00

ANEXO V
REEMBOLSO

PROPRIETÁRIA	DESCRIÇÃO DA DESPESA	FORNECEDOR	DOCUMENTO (NF)	DATA DA NOTA FISCAL, ESCRITURAS OU OUTRO DOCUMENTO QUE COMPROVE TAL DESPESA	DATA DE PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	1 parcela projeto executivo Terminal Oeste (parte)	Grão Engenharia Ltda.	88	01/09/2021	01/09/2021	R\$ 200.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Padrão Copel	Emgo Materiais Elétricos Ltda.	3479	15/09/2021	14/09/2021	R\$ 4.900,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Entrada Construção de Guarita	AG & BM Empreendimentos Ltda.	359	20/09/2021	20/09/2021	R\$ 70.382,27
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	2 parcela projeto executivo Terminal Oeste (parte)	Grão Engenharia Ltda.	94	08/11/2021	08/11/2021	R\$ 200.000,00

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	IR NF 88 Grão Engenharia	Ministério da Fazenda	88	01/09/2021	10/11/2021	R\$ 3.450,07
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pis, Cofins e CSLL NF 88 Engenharia	Ministério da Fazenda	88	01/09/2021	10/11/2021	R\$ 10.695,24
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	INSS NF 359 AGBM	Ministério da Previdência Social	359	20/09/2021	10/11/2021	R\$ 2.681,06
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	3 parcela projeto executivo Terminal Oeste (parte)	Grão Engenharia Ltda.	96	30/11/2021	30/11/2021	R\$ 56.530,50
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Padrão Copel	Emgo Materiais Elétricos Ltda.	3594	03/12/2021	03/12/2021	R\$ 5.300,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de aço	Arcelor Mittal Brasil S.A.	297813	17/12/2021	16/12/2021	R\$ 76.627,17

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	IR NF 94 Grão Engenharia	Ministério da Fazenda	94	08/11/2021	20/12/2021	R\$ 3.196,59
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	IR NF 96 Grão Engenharia	Ministério da Fazenda	96	30/11/2021	20/12/2021	R\$ 903,52
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pis, Cofins e CSLL NF 94 Grão Engenharia	Ministério da Fazenda	94	08/11/2021	20/12/2021	R\$ 9.909,43
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pis, Cofins e CSLL NF 96 Grão Engenharia	Ministério da Fazenda	96	30/11/2021	20/12/2021	R\$ 2.800,93
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Guarita - 1 medição	AG & BM Empreendimentos Ltda.	432	17/12/2021	20/12/2021	R\$ 15.484,09
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação de Perfuratriz	Maggi Locações de Equipamentos Ltda.	Fat 0123	26/01/2022	21/12/2021	R\$ 66.000,00

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Execução de Fundação Especial	LC Maggi Fundações	266	26/01/2022	21/12/2021	R\$ 41.800,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Mão de obra armação e concretagem estacas e piso	AG & BM Empreendimentos Ltda.	447	03/02/2022	22/12/2021	R\$ 10.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Limpeza terreno	GHS Terraplanagem Ltda. ME	792	18/01/2022	23/12/2021	R\$ 8.500,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Mão de obra armação e concretagem estacas e piso	AG & BM Empreendimentos Ltda.	447	03/02/2022	30/12/2021	R\$ 20.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Topografia projeto	Carlay José Fagundes Junior	318	05/01/2022	10/01/2022	R\$ 7.800,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Segurança / vigilância obra	Map Serviços Especializados em Obra Ltda.	269	04/01/2022	10/01/2022	R\$ 9.960,86

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Mão de obra armação e concretagem estacas e piso	AG & BM Empreendimentos Ltda.	447	03/02/2022	11/01/2022	R\$ 20.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de aço	Arcelor Mittal Brasil S.A.	1208133	29/12/2021	11/01/2022	R\$ 52.824,45
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de aço	Arcelor Mittal Brasil S.A.	1208149	29/12/2021	11/01/2022	R\$ 17.242,33
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de aço	Arcelor Mittal Brasil S.A.	938067	27/12/2021	11/01/2022	R\$ 75.699,05
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Parcial entrada saldo projeto executivo Terminal Oeste	Grão Engenharia Ltda.	106	31/01/2022	17/01/2022	R\$ 50.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Material elétrico obra Toex - OC 8/2022	Emgo Materiais Elétricos Ltda.	3660	21/01/2022	20/01/2022	R\$ 5.170,00

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Material elétrico obra Toex - OC 10/2022	Garapeira Materiais de Construção Ltda.	4492	21/01/2022	20/01/2022	R\$ 903,43
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Madeirite para Caixaria Obra - OC 11/2022	RS Adineia Mariana Carlesso	3380	21/01/2022	20/01/2022	R\$ 25.759,25
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Concreto / Taxa de bombeamento	Engcreto Serviços de Concretagem	9319	19/01/2022	25/01/2022	R\$ 48.621,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Cambará Bruto	Raksa Madeiras	12321	28/01/2022	25/01/2022	R\$ 17.678,50
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Guarita - 2 medição	AG & BM Empreendimentos Ltda.	442	01/02/2022	28/01/2022	R\$ 61.758,07
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Saldo entrada Projeto Toex	Grão Engenharia Ltda.	106	31/01/2022	28/01/2022	R\$ 40.373,37

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Limpeza terreno	GHS Terraplanagem	792	18/01/2022	31/01/2022	R\$ 7.723,93
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Abastecimento máquinas Maggi	Transportadora Taborda	365	04/01/2022	31/01/2022	R\$ 5.079,04
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Abastecimento máquinas Maggi	Transportadora Taborda	387	06/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Abastecimento máquinas Maggi	Transportadora Taborda	873	11/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Abastecimento máquinas Maggi	Transportadora Taborda	898	13/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Abastecimento máquinas Maggi	Transportadora Taborda	410	29/02/2022		

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Sinal Contrato Projeto Terminal Alfandegado	Allgrain Projetos e Construtora	163	31/01/2022	31/01/2022	R\$ 4.692,50
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Saldo entrada Contrato Projeto Terminal Alfandegado	Grão Engenharia Ltda.	107	31/01/2022	31/01/2022	R\$ 4.934,11
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Concreto / Taxa de bombeamento	Engcreto Serviços de Concretagem	9320	20/01/2022	01/02/2022	R\$ 80.438,40
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação de Perfuratriz	LC Maggi Fundações	Fat 0124	26/01/2022	01/02/2022	R\$ 126.207,35
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Execução de Fundação Especial	Maggi Locações de Equipamentos Ltda.	267	26/01/2022	01/02/2022	R\$ 79.931,32
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Material Hidráulico	Amanda Nagarotto	6668	20/01/2022	04/02/2022	R\$ 2.018,21

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Material Hidráulico	Amanda Nagarotto	6663	20/01/2022	04/02/2022	R\$ 2.801,77
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de Caibro 50% entrada OC 28/2022	Raksa Madeiras	12364	11/02/2022	07/02/2022	R\$ 11.635,13
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Topografia projeto	Carlay José Fagundes Junior	325	01/02/2022	10/02/2022	R\$ 18.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Segurança / vigilância obra	Map Serviços Especializados em Obra	291	01/02/2022	10/02/2022	R\$ 9.325,02
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Instalação de Canteiro de Obras	Valdevino Nunes	14	03/02/2022	10/02/2022	R\$ 9.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação Caçamba para entulho	Everaldo Justen Ferreira	183	04/02/2022	10/02/2022	R\$ 9.428,33

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação Retro Escavadeira - mensal	I.Junior Alves da Silva	52	30/01/2022	10/02/2022	R\$ 16.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Concreto / Taxa de bombeamento	Engcreto Serviços de Concretagem	9355	21/01/2022	10/02/2022	R\$ 82.976,80
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Supervisão de Obra	Alvorada Engenharia	2	03/02/2022	10/02/2022	R\$ 12.000,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Supervisão de Obra	Castelo Branco Engenharia	1	01/02/2022	10/02/2022	R\$ 5.600,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Compra de aço	Ouro Preto com Aço	103217	10/02/2022	11/02/2022	R\$ 19.004,34
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pedras	Construtora Serra da Prata	111198	11/01/2022	14/02/2022	R\$ 5.135,17

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pedras	Construtora Serra da Prata	111210	11/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pedras	Construtora Serra da Prata	111228	11/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pedras	Construtora Serra da Prata	111390	14/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Pedras	Construtora Serra da Prata	111391	14/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Óleo Diesel	Transportadora Taborda	464	17/01/2022	15/02/2022	R\$ 5.423,63
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Óleo Diesel	Transportadora Taborda	479	19/01/2022		

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Óleo Diesel	Transportadora Taborda	495	20/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Óleo Diesel	Transportadora Taborda	531	25/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Óleo Diesel	Transportadora Taborda	556	27/01/2022		
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Cone de encosto	JACP Produtos Ltda	14987	08/02/2022	15/02/2022	R\$ 340,00
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Material Hidráulico	Amanda Nagarotto	6740	31/01/2022	15/02/2022	R\$ 128,70
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação de escavadeira	I.Junior Alves da Silva	54	14/02/2022	15/02/2022	R\$ 32.000,00

Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Concreto / Taxa de bombeamento	Engcreto Serviços de Concretagem	9357	24/01/2022	15/02/2022	R\$ 66.458,20
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Execução de Fundação Especial	LC Maggi Fundações	271	11/02/2022	15/02/2022	R\$ 52.769,45
Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A	Locação de Perfuratriz	Maggi Locações de Equipamentos Ltda.	Fat 0128	11/02/2022	15/02/2022	R\$ 83.320,16
Valor Total						R\$ 1.995.322,00



ANEXO VII

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS DESTINADOS DA EMISSÃO

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos do item 6.4. da Escritura de Emissão, vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão acima foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•] reais) e foram para utilizados nos termos previstos na emissão, conforme abaixo:

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

Declara, 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 Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os documentos necessários à comprovação do controle acima previsto.



Atenciosamente,

[.]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DA COMPANHIA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “B”, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato, representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”), para fins de atender o que prevê os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão (“Emissão”) da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos que **(i)** verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*” celebrado nesta data; e **(ii)** foi instituído o Regime Fiduciário sobre **(a)** os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; **(b)** os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora; e **(c)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) a (b), acima, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora



ANEXO X

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 427ª e da 486ª Séries da 1ª Emissão ("Emissão") da Opea Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*" celebrado nesta data.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

ANEXO XI

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, sala 132, Itaim BIBI, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*" firmado em 24 de fevereiro de 2022 com a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "B", com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, n.º 254, 13º andar, sala 1.315, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato, representada na forma de seu estatuto social ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), **DECLARA**, que em 24 de fevereiro de 2022 procedeu **(i)** nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, à custódia da CCI e **(ii)** nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 427ª e da 486ª Séries da 1ª (primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização") e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário, conforme Cláusula Décima do Termo de Securitização.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022

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

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora



ANEXO XII

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
Endereço: Avenida das Américas, n. 3434, bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102
Cidade / Estado: Rio de Janeiro / RJ
CNPJ nº: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: RG nº 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Número da Emissão: 1ª Emissão
Número da Série: 427ª e 486ª
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 121.000 (cento e vinte e um mil) CRI

Declara, nos termos da Resolução CVM n.º 17/2021, a inexistência 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 Comissão de Valores Mobiliários, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2022

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

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

ANEXO XIII

Despesas Flat

Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 40.000,00	9,65%	R\$ 44.272,27	OPEA
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.400,00	19,53%	R\$ 4.225,18	OPEA
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 16.000,00	16,33%	R\$ 19.122,74	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 2.000,00	16,33%	R\$ 2.390,34	Oliveira Trust
Implantação CRI	Anual	R\$ 9.000,00	16,33%	R\$ 10.756,54	Oliveira Trust
Registro CCI	Anual	R\$ 4.000,00	16,33%	R\$ 4.780,69	Oliveira Trust
Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 30.140,00	0,00%	R\$ 30.140,00	B3
Registro da CCI	Flat	R\$ 1.180,00	0,00%	R\$ 1.180,00	B3
Liquidação Financeira	Flat	R\$ 183,25	0,00%	R\$ 183,25	B3
Transação	Flat	R\$ 1,00	0,00%	R\$ 1,00	B3
Custódia CCI	Mensal	R\$ 1.298,00	0,00%	R\$ 1.298,00	B3
Custódia CRI	Mensal	R\$ 944,00	0,00%	R\$ 944,00	B3
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 0,00	Itaú Unibanco
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 5.200,00	0,00%	R\$ 5.200,00	KPMG
Contabilidade	Mensal	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	WACC
ANBIMA - Registro	Flat	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização da CVM	Flat	R\$ 35.400,00	0,00%	R\$ 35.400,00	CVM
Outros	Flat	R\$ 800.000,00	0,00%	R\$ 800.000,00	Outros
Comissão de Estruturação	Flat	R\$ 3.600.000,00	19,53%	R\$ 4.473.716,91	Assessores ¹
				R\$	
Despesas Flat				5.436.856,93	

¹ Existem dois assessores na operação



Despesas Recorrentes

Anual	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Recebedora
Agente Fiduciário	R\$ 16.000,00	9,65%	R\$ 17.708,91	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	Oliveira Trust
Auditoria do Patrimônio Separado	R\$ 5.200,00	0,00%	R\$ 5.200,00	KPMG
			R\$ 25.122,52	
Mensal	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Recebedora
Taxa de Administração	R\$ 3.400,00	19,53%	R\$ 4.225,18	OPEA
Custodia CCI	R\$ 1.298,00	0,00%	R\$ 1.298,00	B3
Custódia CRI	R\$ 944,00	0,00%	R\$ 944,00	B3
Contabilidade	R\$ 110,00	0,00%	R\$ 110,00	Vacc
Liquidante e Escriturador	R\$ 0,00	0,00%	R\$ 0,00	Itaú Unibanco
			R\$ 6.577,18	

ANEXO XIV
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
Matrícula 10597 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 19.183.554,09	16,12%	N/A	Não
Matrícula 36853 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 32.642.983,18	27,43%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 61936 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 7.532.996,12	6,33%	N/A	Não
Matrícula 61940 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 12.816.803,82	10,77%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 61941 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 13.756.940,78	11,56%	N/A	Não
Matrícula 61942 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 3.260.728,18	2,74%	N/A	Não

Imóvel Lastro (RGI/Endereço)	PROPRIETÁRIO	POSSUI HABITE-SE?	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastro (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos da Emissão para o Imóvel Lastro	Montante de recursos destinados ao Empreendimento decorrentes de outras fontes de recursos	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?
DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)						
Matrícula 61943 – Endereço: AVENIDA BENTO ROCHA, AV GABRIEL DE LARA, RUA PROFESSOR DÉCIO E RUA PROFESSOR CLETO - BAIRRO DO ROCIO - PARANAGUÁ (PR)	Terminal Oeste de Exportação de Granéis Sólidos S.A.	Possui alvará de construção	R\$ 29.810.671,84	25,05%	N/A	Sim
	TOTAL		119.004.678,00	100,00%		

ANEXO XV

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADOS, FEITAS PELO EMISSOR, POR SOCIEDADE COLIGADA, CONTROLADA, CONTROLADORA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO NO PERÍODO

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das	



matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
--

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
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	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula 102.274 da comarca de Cotia - SP, 79.362 da comarca de São Paulo - SP e 28.473 da comarca de Atibaia - SP, Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500



Data de Vencimento: 17/12/2026
Taxa de Juros: 100% do CDI.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

ANEXO XVI

TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI COM APLICAÇÃO DA CONDIÇÃO DE ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA PREVISTO NA CLÁUSULA 5.9.1

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Abril				Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Abril			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado	#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%	1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%	2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%	3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%	4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%	5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%	6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%	7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%	8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%	9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%	10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%	11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%	12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%	13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	1,6666%	14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	1,6949%	15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	1,7241%	16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	1,7543%	17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	1,7857%	18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	1,8181%	19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	1,8518%	20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	1,8867%	21	16/11/2023	Sim	0,0000%
22	15/12/2023	Sim	1,9230%	22	15/12/2023	Sim	0,0000%

2				23			
3	15/01/2024	Sim	1,9607%	23	15/01/2024	Sim	0,0000%
2				24	15/02/2024	Sim	0,0000%
4	15/02/2024	Sim	2,0000%	24	15/02/2024	Sim	0,0000%
2				25	15/03/2024	Sim	0,0000%
5	15/03/2024	Sim	2,0408%	25	15/03/2024	Sim	0,0000%
2				26	15/04/2024	Sim	0,0000%
6	15/04/2024	Sim	2,0833%	26	15/04/2024	Sim	0,0000%
2				27	15/05/2024	Sim	0,0000%
7	15/05/2024	Sim	2,1276%	27	15/05/2024	Sim	0,0000%
2				28	17/06/2024	Sim	0,0000%
8	17/06/2024	Sim	2,1739%	28	17/06/2024	Sim	0,0000%
2				29	15/07/2024	Sim	0,0000%
9	15/07/2024	Sim	2,2222%	29	15/07/2024	Sim	0,0000%
3				30	15/08/2024	Sim	0,0000%
0	15/08/2024	Sim	2,2727%	30	15/08/2024	Sim	0,0000%
3				31	16/09/2024	Sim	0,0000%
1	16/09/2024	Sim	2,3255%	31	16/09/2024	Sim	0,0000%
3				32	15/10/2024	Sim	0,0000%
2	15/10/2024	Sim	2,3809%	32	15/10/2024	Sim	0,0000%
3				33	18/11/2024	Sim	0,0000%
3	18/11/2024	Sim	2,4390%	33	18/11/2024	Sim	0,0000%
3				34	16/12/2024	Sim	0,0000%
4	16/12/2024	Sim	2,5000%	34	16/12/2024	Sim	0,0000%
3				35	15/01/2025	Sim	0,0000%
5	15/01/2025	Sim	2,5641%	35	15/01/2025	Sim	0,0000%
3				36	17/02/2025	Sim	0,0000%
6	17/02/2025	Sim	2,6315%	36	17/02/2025	Sim	0,0000%
3				37	17/03/2025	Sim	0,0000%
7	17/03/2025	Sim	2,7027%	37	17/03/2025	Sim	0,0000%
3				38	15/04/2025	Sim	0,0000%
8	15/04/2025	Sim	2,7777%	38	15/04/2025	Sim	0,0000%
3				39	15/05/2025	Sim	0,0000%
9	15/05/2025	Sim	2,8571%	39	15/05/2025	Sim	0,0000%
4				40	16/06/2025	Sim	0,0000%
0	16/06/2025	Sim	2,9411%	40	16/06/2025	Sim	0,0000%
4				41	15/07/2025	Sim	0,0000%
1	15/07/2025	Sim	3,0303%	41	15/07/2025	Sim	0,0000%
4				42	15/08/2025	Sim	0,0000%
2	15/08/2025	Sim	3,1250%	42	15/08/2025	Sim	0,0000%
4				43	15/09/2025	Sim	0,0000%
3	15/09/2025	Sim	3,2258%	43	15/09/2025	Sim	0,0000%
4				44	15/10/2025	Sim	0,0000%
4	15/10/2025	Sim	3,3333%	44	15/10/2025	Sim	0,0000%
4				45	17/11/2025	Sim	0,0000%
5	17/11/2025	Sim	3,4482%	45	17/11/2025	Sim	0,0000%
4				46	15/12/2025	Sim	0,0000%
6	15/12/2025	Sim	3,5714%	46	15/12/2025	Sim	0,0000%
4				47	15/01/2026	Sim	0,0000%
7	15/01/2026	Sim	3,7037%	47	15/01/2026	Sim	0,0000%
4				48	18/02/2026	Sim	0,0000%
8	18/02/2026	Sim	3,8461%	48	18/02/2026	Sim	0,0000%
4				49	16/03/2026	Sim	0,0000%
9	16/03/2026	Sim	4,0000%	49	16/03/2026	Sim	0,0000%

50	15/04/2026	Sim	4,1666%	50	15/04/2026	Sim	0,0000%
51	15/05/2026	Sim	4,3478%	51	15/05/2026	Sim	0,0000%
52	15/06/2026	Sim	4,5454%	52	15/06/2026	Sim	0,0000%
53	15/07/2026	Sim	4,7619%	53	15/07/2026	Sim	0,0000%
54	17/08/2026	Sim	5,0000%	54	17/08/2026	Sim	0,0000%
55	15/09/2026	Sim	5,2631%	55	15/09/2026	Sim	0,0000%
56	15/10/2026	Sim	5,5555%	56	15/10/2026	Sim	0,0000%
57	16/11/2026	Sim	5,8823%	57	16/11/2026	Sim	0,0000%
58	15/12/2026	Sim	6,2500%	58	15/12/2026	Sim	0,0000%
59	15/01/2027	Sim	6,6666%	59	15/01/2027	Sim	0,0000%
60	15/02/2027	Sim	7,1428%	60	15/02/2027	Sim	0,0000%
61	15/03/2027	Sim	7,6923%	61	15/03/2027	Sim	0,0000%
62	15/04/2027	Sim	8,3333%	62	15/04/2027	Sim	0,0000%
63	17/05/2027	Sim	9,0909%	63	17/05/2027	Sim	0,0000%
64	15/06/2027	Sim	10,0000%	64	15/06/2027	Sim	0,0000%
65	15/07/2027	Sim	11,1111%	65	15/07/2027	Sim	0,0000%
66	16/08/2027	Sim	12,5000%	66	16/08/2027	Sim	0,0000%
67	15/09/2027	Sim	14,2857%	67	15/09/2027	Sim	0,0000%
68	15/10/2027	Sim	16,6666%	68	15/10/2027	Sim	0,0000%
69	16/11/2027	Sim	20,0000%	69	16/11/2027	Sim	0,0000%
70	15/12/2027	Sim	25,0000%	70	15/12/2027	Sim	0,0000%
71	17/01/2028	Sim	33,3333%	71	17/01/2028	Sim	0,0000%
72	15/02/2028	Sim	50,0000%	72	15/02/2028	Sim	0,0000%
73	15/03/2028	Sim	100,0000%	73	15/03/2028	Sim	0,0000%
				74	17/04/2028	Sim	5,9880%
				75	15/05/2028	Sim	6,3843%
				76	16/06/2028	Sim	6,8358%
				77	17/07/2028	Sim	7,3549%
				78	15/08/2028	Sim	7,9578%

79	15/09/2028	Sim	8,6668%
80	16/10/2028	Sim	9,5125%
81	16/11/2028	Sim	10,5384%
82	15/12/2028	Sim	11,8091%
83	15/01/2029	Sim	13,4239%
84	15/02/2029	Sim	15,5445%
85	15/03/2029	Sim	18,4524%
86	16/04/2029	Sim	23,5604%
87	15/05/2029	Sim	30,9021%
88	15/06/2029	Sim	44,8389%
89	16/07/2029	Sim	81,5011%
90	15/08/2029	Sim	100,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Maio			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	1,6666%
16	15/06/2023	Sim	1,6949%
17	17/07/2023	Sim	1,7241%
18	15/08/2023	Sim	1,7543%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Maio			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%

1			
9	15/09/2023	Sim	1,7857%
2	16/10/2023	Sim	1,8181%
2	16/11/2023	Sim	1,8518%
2	15/12/2023	Sim	1,8867%
2	15/01/2024	Sim	1,9230%
2	15/02/2024	Sim	1,9607%
2	15/03/2024	Sim	2,0000%
2	15/04/2024	Sim	2,0408%
2	15/05/2024	Sim	2,0833%
2	17/06/2024	Sim	2,1276%
2	15/07/2024	Sim	2,1739%
3	15/08/2024	Sim	2,2222%
3	16/09/2024	Sim	2,2727%
3	15/10/2024	Sim	2,3255%
3	18/11/2024	Sim	2,3809%
3	16/12/2024	Sim	2,4390%
3	15/01/2025	Sim	2,5000%
3	17/02/2025	Sim	2,5641%
3	17/03/2025	Sim	2,6315%
3	15/04/2025	Sim	2,7027%
3	15/05/2025	Sim	2,7777%
4	16/06/2025	Sim	2,8571%
4	15/07/2025	Sim	2,9411%
4	15/08/2025	Sim	3,0303%
4	15/09/2025	Sim	3,1250%
4	15/10/2025	Sim	3,2258%
4	17/11/2025	Sim	3,3333%

1			
9	15/09/2023	Sim	0,0000%
2	16/10/2023	Sim	0,0000%
2	16/11/2023	Sim	0,0000%
2	15/12/2023	Sim	0,0000%
2	15/01/2024	Sim	0,0000%
2	15/02/2024	Sim	0,0000%
2	15/03/2024	Sim	0,0000%
2	15/04/2024	Sim	0,0000%
2	15/05/2024	Sim	0,0000%
2	17/06/2024	Sim	0,0000%
2	15/07/2024	Sim	0,0000%
3	15/08/2024	Sim	0,0000%
3	16/09/2024	Sim	0,0000%
3	15/10/2024	Sim	0,0000%
3	18/11/2024	Sim	0,0000%
3	16/12/2024	Sim	0,0000%
3	15/01/2025	Sim	0,0000%
3	17/02/2025	Sim	0,0000%
3	17/03/2025	Sim	0,0000%
3	15/04/2025	Sim	0,0000%
3	15/05/2025	Sim	0,0000%
4	16/06/2025	Sim	0,0000%
4	15/07/2025	Sim	0,0000%
4	15/08/2025	Sim	0,0000%
4	15/09/2025	Sim	0,0000%
4	15/10/2025	Sim	0,0000%
4	17/11/2025	Sim	0,0000%

4			
6	15/12/2025	Sim	3,4482%
4			
7	15/01/2026	Sim	3,5714%
4			
8	18/02/2026	Sim	3,7037%
4			
9	16/03/2026	Sim	3,8461%
5			
0	15/04/2026	Sim	4,0000%
5			
1	15/05/2026	Sim	4,1666%
5			
2	15/06/2026	Sim	4,3478%
5			
3	15/07/2026	Sim	4,5454%
5			
4	17/08/2026	Sim	4,7619%
5			
5	15/09/2026	Sim	5,0000%
5			
6	15/10/2026	Sim	5,2631%
5			
7	16/11/2026	Sim	5,5555%
5			
8	15/12/2026	Sim	5,8823%
5			
9	15/01/2027	Sim	6,2500%
6			
0	15/02/2027	Sim	6,6666%
6			
1	15/03/2027	Sim	7,1428%
6			
2	15/04/2027	Sim	7,6923%
6			
3	17/05/2027	Sim	8,3333%
6			
4	15/06/2027	Sim	9,0909%
6			
5	15/07/2027	Sim	10,0000%
6			
6	16/08/2027	Sim	11,1111%
6			
7	15/09/2027	Sim	12,5000%
6			
8	15/10/2027	Sim	14,2857%
6			
9	16/11/2027	Sim	16,6666%
7			
0	15/12/2027	Sim	20,0000%
7			
1	17/01/2028	Sim	25,0000%
7			
2	15/02/2028	Sim	33,3333%

4			
6	15/12/2025	Sim	0,0000%
4			
7	15/01/2026	Sim	0,0000%
4			
8	18/02/2026	Sim	0,0000%
4			
9	16/03/2026	Sim	0,0000%
5			
0	15/04/2026	Sim	0,0000%
5			
1	15/05/2026	Sim	0,0000%
5			
2	15/06/2026	Sim	0,0000%
5			
3	15/07/2026	Sim	0,0000%
5			
4	17/08/2026	Sim	0,0000%
5			
5	15/09/2026	Sim	0,0000%
5			
6	15/10/2026	Sim	0,0000%
5			
7	16/11/2026	Sim	0,0000%
5			
8	15/12/2026	Sim	0,0000%
5			
9	15/01/2027	Sim	0,0000%
6			
0	15/02/2027	Sim	0,0000%
6			
1	15/03/2027	Sim	0,0000%
6			
2	15/04/2027	Sim	0,0000%
6			
3	17/05/2027	Sim	0,0000%
6			
4	15/06/2027	Sim	0,0000%
6			
5	15/07/2027	Sim	0,0000%
6			
6	16/08/2027	Sim	0,0000%
6			
7	15/09/2027	Sim	0,0000%
6			
8	15/10/2027	Sim	0,0000%
6			
9	16/11/2027	Sim	0,0000%
7			
0	15/12/2027	Sim	0,0000%
7			
1	17/01/2028	Sim	0,0000%
7			
2	15/02/2028	Sim	0,0000%

7			
3	15/03/2028	Sim	50,0000%
7			
4	17/04/2028	Sim	100,0000%

7			
3	15/03/2028	Sim	0,0000%
7			
4	17/04/2028	Sim	0,0000%
7			
5	15/05/2028	Sim	5,9880%
7			
6	16/06/2028	Sim	6,3843%
7			
7	17/07/2028	Sim	6,8358%
7			
8	15/08/2028	Sim	7,3549%
7			
9	15/09/2028	Sim	7,9578%
8			
0	16/10/2028	Sim	8,6668%
8			
1	16/11/2028	Sim	9,5125%
8			
2	15/12/2028	Sim	10,5384%
8			
3	15/01/2029	Sim	11,8091%
8			
4	15/02/2029	Sim	13,4239%
8			
5	15/03/2029	Sim	15,5445%
8			
6	16/04/2029	Sim	18,4524%
8			
7	15/05/2029	Sim	23,5604%
8			
8	15/06/2029	Sim	30,9021%
8			
9	16/07/2029	Sim	44,8389%
9			
0	15/08/2029	Sim	81,5011%
9			
0	17/09/2029	Sim	100,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Junho			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Junho			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%

8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	1,6666%
17	17/07/2023	Sim	1,6949%
18	15/08/2023	Sim	1,7241%
19	15/09/2023	Sim	1,7543%
20	16/10/2023	Sim	1,7857%
21	16/11/2023	Sim	1,8181%
22	15/12/2023	Sim	1,8518%
23	15/01/2024	Sim	1,8867%
24	15/02/2024	Sim	1,9230%
25	15/03/2024	Sim	1,9607%
26	15/04/2024	Sim	2,0000%
27	15/05/2024	Sim	2,0408%
28	17/06/2024	Sim	2,0833%
29	15/07/2024	Sim	2,1276%
30	15/08/2024	Sim	2,1739%
31	16/09/2024	Sim	2,2222%
32	15/10/2024	Sim	2,2727%
33	18/11/2024	Sim	2,3255%
34	16/12/2024	Sim	2,3809%
35	15/01/2025	Sim	2,4390%

8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	0,0000%
22	15/12/2023	Sim	0,0000%
23	15/01/2024	Sim	0,0000%
24	15/02/2024	Sim	0,0000%
25	15/03/2024	Sim	0,0000%
26	15/04/2024	Sim	0,0000%
27	15/05/2024	Sim	0,0000%
28	17/06/2024	Sim	0,0000%
29	15/07/2024	Sim	0,0000%
30	15/08/2024	Sim	0,0000%
31	16/09/2024	Sim	0,0000%
32	15/10/2024	Sim	0,0000%
33	18/11/2024	Sim	0,0000%
34	16/12/2024	Sim	0,0000%
35	15/01/2025	Sim	0,0000%

36	17/02/2025	Sim	2,5000%
37	17/03/2025	Sim	2,5641%
38	15/04/2025	Sim	2,6315%
39	15/05/2025	Sim	2,7027%
40	16/06/2025	Sim	2,7777%
41	15/07/2025	Sim	2,8571%
42	15/08/2025	Sim	2,9411%
43	15/09/2025	Sim	3,0303%
44	15/10/2025	Sim	3,1250%
45	17/11/2025	Sim	3,2258%
46	15/12/2025	Sim	3,3333%
47	15/01/2026	Sim	3,4482%
48	18/02/2026	Sim	3,5714%
49	16/03/2026	Sim	3,7037%
50	15/04/2026	Sim	3,8461%
51	15/05/2026	Sim	4,0000%
52	15/06/2026	Sim	4,1666%
53	15/07/2026	Sim	4,3478%
54	17/08/2026	Sim	4,5454%
55	15/09/2026	Sim	4,7619%
56	15/10/2026	Sim	5,0000%
57	16/11/2026	Sim	5,2631%
58	15/12/2026	Sim	5,5555%
59	15/01/2027	Sim	5,8823%
60	15/02/2027	Sim	6,2500%
61	15/03/2027	Sim	6,6666%
62	15/04/2027	Sim	7,1428%

36	17/02/2025	Sim	0,0000%
37	17/03/2025	Sim	0,0000%
38	15/04/2025	Sim	0,0000%
39	15/05/2025	Sim	0,0000%
40	16/06/2025	Sim	0,0000%
41	15/07/2025	Sim	0,0000%
42	15/08/2025	Sim	0,0000%
43	15/09/2025	Sim	0,0000%
44	15/10/2025	Sim	0,0000%
45	17/11/2025	Sim	0,0000%
46	15/12/2025	Sim	0,0000%
47	15/01/2026	Sim	0,0000%
48	18/02/2026	Sim	0,0000%
49	16/03/2026	Sim	0,0000%
50	15/04/2026	Sim	0,0000%
51	15/05/2026	Sim	0,0000%
52	15/06/2026	Sim	0,0000%
53	15/07/2026	Sim	0,0000%
54	17/08/2026	Sim	0,0000%
55	15/09/2026	Sim	0,0000%
56	15/10/2026	Sim	0,0000%
57	16/11/2026	Sim	0,0000%
58	15/12/2026	Sim	0,0000%
59	15/01/2027	Sim	0,0000%
60	15/02/2027	Sim	0,0000%
61	15/03/2027	Sim	0,0000%
62	15/04/2027	Sim	0,0000%

63	17/05/2027	Sim	7,6923%
64	15/06/2027	Sim	8,3333%
65	15/07/2027	Sim	9,0909%
66	16/08/2027	Sim	10,0000%
67	15/09/2027	Sim	11,1111%
68	15/10/2027	Sim	12,5000%
69	16/11/2027	Sim	14,2857%
70	15/12/2027	Sim	16,6666%
71	17/01/2028	Sim	20,0000%
72	15/02/2028	Sim	25,0000%
73	15/03/2028	Sim	33,3333%
74	17/04/2028	Sim	50,0000%
75	15/05/2028	Sim	100,0000%

63	17/05/2027	Sim	0,0000%
64	15/06/2027	Sim	0,0000%
65	15/07/2027	Sim	0,0000%
66	16/08/2027	Sim	0,0000%
67	15/09/2027	Sim	0,0000%
68	15/10/2027	Sim	0,0000%
69	16/11/2027	Sim	0,0000%
70	15/12/2027	Sim	0,0000%
71	17/01/2028	Sim	0,0000%
72	15/02/2028	Sim	0,0000%
73	15/03/2028	Sim	0,0000%
74	17/04/2028	Sim	0,0000%
75	15/05/2028	Sim	0,0000%
76	16/06/2028	Sim	5,9880%
77	17/07/2028	Sim	6,3843%
78	15/08/2028	Sim	6,8358%
79	15/09/2028	Sim	7,3549%
80	16/10/2028	Sim	7,9578%
81	16/11/2028	Sim	8,6668%
82	15/12/2028	Sim	9,5125%
83	15/01/2029	Sim	10,5384%
84	15/02/2029	Sim	11,8091%
85	15/03/2029	Sim	13,4239%
86	16/04/2029	Sim	15,5445%
87	15/05/2029	Sim	18,4524%
88	15/06/2029	Sim	23,5604%
89	16/07/2029	Sim	30,9021%

90	15/08/2029	Sim	44,8389%
90	17/09/2029	Sim	81,5011%
91	15/10/2029	Sim	100,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Agosto			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	1,6666%
19	15/09/2023	Sim	1,6949%
20	16/10/2023	Sim	1,7241%
21	16/11/2023	Sim	1,7543%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Agosto			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	0,0000%

2			
2	15/12/2023	Sim	1,7857%
2			
3	15/01/2024	Sim	1,8181%
2			
4	15/02/2024	Sim	1,8518%
2			
5	15/03/2024	Sim	1,8867%
2			
6	15/04/2024	Sim	1,9230%
2			
7	15/05/2024	Sim	1,9607%
2			
8	17/06/2024	Sim	2,0000%
2			
9	15/07/2024	Sim	2,0408%
3			
0	15/08/2024	Sim	2,0833%
3			
1	16/09/2024	Sim	2,1276%
3			
2	15/10/2024	Sim	2,1739%
3			
3	18/11/2024	Sim	2,2222%
3			
4	16/12/2024	Sim	2,2727%
3			
5	15/01/2025	Sim	2,3255%
3			
6	17/02/2025	Sim	2,3809%
3			
7	17/03/2025	Sim	2,4390%
3			
8	15/04/2025	Sim	2,5000%
3			
9	15/05/2025	Sim	2,5641%
4			
0	16/06/2025	Sim	2,6315%
4			
1	15/07/2025	Sim	2,7027%
4			
2	15/08/2025	Sim	2,7777%
4			
3	15/09/2025	Sim	2,8571%
4			
4	15/10/2025	Sim	2,9411%
4			
5	17/11/2025	Sim	3,0303%
4			
6	15/12/2025	Sim	3,1250%
4			
7	15/01/2026	Sim	3,2258%
4			
8	18/02/2026	Sim	3,3333%

2			
2	15/12/2023	Sim	0,0000%
2			
3	15/01/2024	Sim	0,0000%
2			
4	15/02/2024	Sim	0,0000%
2			
5	15/03/2024	Sim	0,0000%
2			
6	15/04/2024	Sim	0,0000%
2			
7	15/05/2024	Sim	0,0000%
2			
8	17/06/2024	Sim	0,0000%
2			
9	15/07/2024	Sim	0,0000%
3			
0	15/08/2024	Sim	0,0000%
3			
1	16/09/2024	Sim	0,0000%
3			
2	15/10/2024	Sim	0,0000%
3			
3	18/11/2024	Sim	0,0000%
3			
4	16/12/2024	Sim	0,0000%
3			
5	15/01/2025	Sim	0,0000%
3			
6	17/02/2025	Sim	0,0000%
3			
7	17/03/2025	Sim	0,0000%
3			
8	15/04/2025	Sim	0,0000%
3			
9	15/05/2025	Sim	0,0000%
4			
0	16/06/2025	Sim	0,0000%
4			
1	15/07/2025	Sim	0,0000%
4			
2	15/08/2025	Sim	0,0000%
4			
3	15/09/2025	Sim	0,0000%
4			
4	15/10/2025	Sim	0,0000%
4			
5	17/11/2025	Sim	0,0000%
4			
6	15/12/2025	Sim	0,0000%
4			
7	15/01/2026	Sim	0,0000%
4			
8	18/02/2026	Sim	0,0000%

4			
9	16/03/2026	Sim	3,4482%
5	15/04/2026	Sim	3,5714%
5	15/05/2026	Sim	3,7037%
5	15/06/2026	Sim	3,8461%
5	15/07/2026	Sim	4,0000%
5	17/08/2026	Sim	4,1666%
5	15/09/2026	Sim	4,3478%
5	15/10/2026	Sim	4,5454%
5	16/11/2026	Sim	4,7619%
5	15/12/2026	Sim	5,0000%
5	15/01/2027	Sim	5,2631%
6	15/02/2027	Sim	5,5555%
6	15/03/2027	Sim	5,8823%
6	15/04/2027	Sim	6,2500%
6	17/05/2027	Sim	6,6666%
6	15/06/2027	Sim	7,1428%
6	15/07/2027	Sim	7,6923%
6	16/08/2027	Sim	8,3333%
6	15/09/2027	Sim	9,0909%
6	15/10/2027	Sim	10,0000%
6	16/11/2027	Sim	11,1111%
7	15/12/2027	Sim	12,5000%
7	17/01/2028	Sim	14,2857%
7	15/02/2028	Sim	16,6666%
7	15/03/2028	Sim	20,0000%
7	17/04/2028	Sim	25,0000%
7	15/05/2028	Sim	33,3333%

4			
9	16/03/2026	Sim	0,0000%
5	15/04/2026	Sim	0,0000%
5	15/05/2026	Sim	0,0000%
5	15/06/2026	Sim	0,0000%
5	15/07/2026	Sim	0,0000%
5	17/08/2026	Sim	0,0000%
5	15/09/2026	Sim	0,0000%
5	15/10/2026	Sim	0,0000%
5	16/11/2026	Sim	0,0000%
5	15/12/2026	Sim	0,0000%
5	15/01/2027	Sim	0,0000%
6	15/02/2027	Sim	0,0000%
6	15/03/2027	Sim	0,0000%
6	15/04/2027	Sim	0,0000%
6	17/05/2027	Sim	0,0000%
6	15/06/2027	Sim	0,0000%
6	15/07/2027	Sim	0,0000%
6	16/08/2027	Sim	0,0000%
6	15/09/2027	Sim	0,0000%
6	15/10/2027	Sim	0,0000%
6	16/11/2027	Sim	0,0000%
7	15/12/2027	Sim	0,0000%
7	17/01/2028	Sim	0,0000%
7	15/02/2028	Sim	0,0000%
7	15/03/2028	Sim	0,0000%
7	17/04/2028	Sim	0,0000%
7	15/05/2028	Sim	0,0000%

7			
6	16/06/2028	Sim	50,0000%
7			
7	17/07/2028	Sim	100,0000%

7			
6	16/06/2028	Sim	0,0000%
7			
7	17/07/2028	Sim	0,0000%
7			
8	15/08/2028	Sim	5,9880%
7			
9	15/09/2028	Sim	6,3843%
8			
0	16/10/2028	Sim	6,8358%
8			
1	16/11/2028	Sim	7,3549%
8			
2	15/12/2028	Sim	7,9578%
8			
3	15/01/2029	Sim	8,6668%
8			
4	15/02/2029	Sim	9,5125%
8			
5	15/03/2029	Sim	10,5384%
8			
6	16/04/2029	Sim	11,8091%
8			
7	15/05/2029	Sim	13,4239%
8			
8	15/06/2029	Sim	15,5445%
8			
9	16/07/2029	Sim	18,4524%
9			
0	15/08/2029	Sim	23,5604%
9			
0	17/09/2029	Sim	30,9021%
9			
1	15/10/2029	Sim	44,8389%
9			
2	16/11/2029	Sim	81,5011%
9			
3	17/12/2029	Sim	100,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Setembro			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Setembro			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%

6	15/08/2022	Sim	0,0000%	6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%	7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%	8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%	9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%	10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%	11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%	12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%	13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%	14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%	15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%	16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%	17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%	18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	1,6666%	19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	1,6949%	20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	1,7241%	21	16/11/2023	Sim	0,0000%
22	15/12/2023	Sim	1,7543%	22	15/12/2023	Sim	0,0000%
23	15/01/2024	Sim	1,7857%	23	15/01/2024	Sim	0,0000%
24	15/02/2024	Sim	1,8181%	24	15/02/2024	Sim	0,0000%
25	15/03/2024	Sim	1,8518%	25	15/03/2024	Sim	0,0000%
26	15/04/2024	Sim	1,8867%	26	15/04/2024	Sim	0,0000%
27	15/05/2024	Sim	1,9230%	27	15/05/2024	Sim	0,0000%
28	17/06/2024	Sim	1,9607%	28	17/06/2024	Sim	0,0000%
29	15/07/2024	Sim	2,0000%	29	15/07/2024	Sim	0,0000%

30	15/08/2024	Sim	2,0408%	30	15/08/2024	Sim	0,0000%
31	16/09/2024	Sim	2,0833%	31	16/09/2024	Sim	0,0000%
32	15/10/2024	Sim	2,1276%	32	15/10/2024	Sim	0,0000%
33	18/11/2024	Sim	2,1739%	33	18/11/2024	Sim	0,0000%
34	16/12/2024	Sim	2,2222%	34	16/12/2024	Sim	0,0000%
35	15/01/2025	Sim	2,2727%	35	15/01/2025	Sim	0,0000%
36	17/02/2025	Sim	2,3255%	36	17/02/2025	Sim	0,0000%
37	17/03/2025	Sim	2,3809%	37	17/03/2025	Sim	0,0000%
38	15/04/2025	Sim	2,4390%	38	15/04/2025	Sim	0,0000%
39	15/05/2025	Sim	2,5000%	39	15/05/2025	Sim	0,0000%
40	16/06/2025	Sim	2,5641%	40	16/06/2025	Sim	0,0000%
41	15/07/2025	Sim	2,6315%	41	15/07/2025	Sim	0,0000%
42	15/08/2025	Sim	2,7027%	42	15/08/2025	Sim	0,0000%
43	15/09/2025	Sim	2,7777%	43	15/09/2025	Sim	0,0000%
44	15/10/2025	Sim	2,8571%	44	15/10/2025	Sim	0,0000%
45	17/11/2025	Sim	2,9411%	45	17/11/2025	Sim	0,0000%
46	15/12/2025	Sim	3,0303%	46	15/12/2025	Sim	0,0000%
47	15/01/2026	Sim	3,1250%	47	15/01/2026	Sim	0,0000%
48	18/02/2026	Sim	3,2258%	48	18/02/2026	Sim	0,0000%
49	16/03/2026	Sim	3,3333%	49	16/03/2026	Sim	0,0000%
50	15/04/2026	Sim	3,4482%	50	15/04/2026	Sim	0,0000%
51	15/05/2026	Sim	3,5714%	51	15/05/2026	Sim	0,0000%

52	15/06/2026	Sim	3,7037%	52	15/06/2026	Sim	0,0000%
53	15/07/2026	Sim	3,8461%	53	15/07/2026	Sim	0,0000%
54	17/08/2026	Sim	4,0000%	54	17/08/2026	Sim	0,0000%
55	15/09/2026	Sim	4,1666%	55	15/09/2026	Sim	0,0000%
56	15/10/2026	Sim	4,3478%	56	15/10/2026	Sim	0,0000%
57	16/11/2026	Sim	4,5454%	57	16/11/2026	Sim	0,0000%
58	15/12/2026	Sim	4,7619%	58	15/12/2026	Sim	0,0000%
59	15/01/2027	Sim	5,0000%	59	15/01/2027	Sim	0,0000%
60	15/02/2027	Sim	5,2631%	60	15/02/2027	Sim	0,0000%
61	15/03/2027	Sim	5,5555%	61	15/03/2027	Sim	0,0000%
62	15/04/2027	Sim	5,8823%	62	15/04/2027	Sim	0,0000%
63	17/05/2027	Sim	6,2500%	63	17/05/2027	Sim	0,0000%
64	15/06/2027	Sim	6,6666%	64	15/06/2027	Sim	0,0000%
65	15/07/2027	Sim	7,1428%	65	15/07/2027	Sim	0,0000%
66	16/08/2027	Sim	7,6923%	66	16/08/2027	Sim	0,0000%
67	15/09/2027	Sim	8,3333%	67	15/09/2027	Sim	0,0000%
68	15/10/2027	Sim	9,0909%	68	15/10/2027	Sim	0,0000%
69	16/11/2027	Sim	10,0000%	69	16/11/2027	Sim	0,0000%
70	15/12/2027	Sim	11,1111%	70	15/12/2027	Sim	0,0000%
71	17/01/2028	Sim	12,5000%	71	17/01/2028	Sim	0,0000%
72	15/02/2028	Sim	14,2857%	72	15/02/2028	Sim	0,0000%
73	15/03/2028	Sim	16,6666%	73	15/03/2028	Sim	0,0000%

7			
4	17/04/2028	Sim	20,0000%
7			
5	15/05/2028	Sim	25,0000%
7			
6	16/06/2028	Sim	33,3333%
7			
7	17/07/2028	Sim	50,0000%
7			
8	15/08/2028	Sim	100,0000%

74	17/04/2028	Sim	0,0000%
75	15/05/2028	Sim	0,0000%
76	16/06/2028	Sim	0,0000%
77	17/07/2028	Sim	0,0000%
78	15/08/2028	Sim	0,0000%
79	15/09/2028	Sim	5,9880%
80	16/10/2028	Sim	6,3843%
81	16/11/2028	Sim	6,8358%
82	15/12/2028	Sim	7,3549%
83	15/01/2029	Sim	7,9578%
84	15/02/2029	Sim	8,6668%
85	15/03/2029	Sim	9,5125%
86	16/04/2029	Sim	10,5384%
87	15/05/2029	Sim	11,8091%
88	15/06/2029	Sim	13,4239%
89	16/07/2029	Sim	15,5445%
90	15/08/2029	Sim	18,4524%
90	17/09/2029	Sim	23,5604%
91	15/10/2029	Sim	30,9021%
92	16/11/2029	Sim	44,8389%
93	17/12/2029	Sim	81,5011%
94	15/01/2030	Sim	100,0000 %

ANEXO XVII

TABELA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI COM APLICAÇÃO DA CONDIÇÃO DE ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA DE AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA PREVISTO NA CLÁUSULA 5.9.2

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Janeiro				Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Janeiro			
#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado	#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%	1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%	2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%	3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%	4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%	5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%	6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%	7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%	8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%	9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%	10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	1,7241%	11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	1,6949%	12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	1,7241%	13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	1,7543%	14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	1,7857%	15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	1,8181%	16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	1,8518%	17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	1,8867%	18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	1,9230%	19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	1,9607%	20	16/10/2023	Sim	0,0000%

2			
1	16/11/2023	Sim	2,0000%
2			
2	15/12/2023	Sim	2,0408%
2			
3	15/01/2024	Sim	2,0833%
2			
4	15/02/2024	Sim	2,1276%
2			
5	15/03/2024	Sim	2,1739%
2			
6	15/04/2024	Sim	2,2222%
2			
7	15/05/2024	Sim	2,2727%
2			
8	17/06/2024	Sim	2,3255%
2			
9	15/07/2024	Sim	2,3809%
3			
0	15/08/2024	Sim	2,4390%
3			
1	16/09/2024	Sim	2,5000%
3			
2	15/10/2024	Sim	2,5641%
3			
3	18/11/2024	Sim	2,6315%
3			
4	16/12/2024	Sim	2,7027%
3			
5	15/01/2025	Sim	2,7777%
3			
6	17/02/2025	Sim	2,8571%
3			
7	17/03/2025	Sim	2,9411%
3			
8	15/04/2025	Sim	3,0303%
3			
9	15/05/2025	Sim	3,1250%
4			
0	16/06/2025	Sim	3,2258%
4			
1	15/07/2025	Sim	3,3333%
4			
2	15/08/2025	Sim	3,4482%

2			
1	16/11/2023	Sim	0,0000%
2			
2	15/12/2023	Sim	0,0000%
2			
3	15/01/2024	Sim	0,0000%
2			
4	15/02/2024	Sim	0,0000%
2			
5	15/03/2024	Sim	0,0000%
2			
6	15/04/2024	Sim	0,0000%
2			
7	15/05/2024	Sim	0,0000%
2			
8	17/06/2024	Sim	0,0000%
2			
9	15/07/2024	Sim	0,0000%
3			
0	15/08/2024	Sim	0,0000%
3			
1	16/09/2024	Sim	0,0000%
3			
2	15/10/2024	Sim	0,0000%
3			
3	18/11/2024	Sim	0,0000%
3			
4	16/12/2024	Sim	0,0000%
3			
5	15/01/2025	Sim	0,0000%
3			
6	17/02/2025	Sim	0,0000%
3			
7	17/03/2025	Sim	0,0000%
3			
8	15/04/2025	Sim	0,0000%
3			
9	15/05/2025	Sim	0,0000%
4			
0	16/06/2025	Sim	0,0000%
4			
1	15/07/2025	Sim	0,0000%
4			
2	15/08/2025	Sim	0,0000%

4				4			
3	15/09/2025	Sim	3,5714%	3	15/09/2025	Sim	0,0000%
4				4			
4	15/10/2025	Sim	3,7037%	4	15/10/2025	Sim	0,0000%
4				4			
5	17/11/2025	Sim	3,8461%	5	17/11/2025	Sim	0,0000%
4				4			
6	15/12/2025	Sim	4,0000%	6	15/12/2025	Sim	0,0000%
4				4			
7	15/01/2026	Sim	4,1666%	7	15/01/2026	Sim	0,0000%
4				4			
8	18/02/2026	Sim	4,3478%	8	18/02/2026	Sim	0,0000%
4				4			
9	16/03/2026	Sim	4,5454%	9	16/03/2026	Sim	0,0000%
5				5			
0	15/04/2026	Sim	4,7619%	0	15/04/2026	Sim	0,0000%
5				5			
1	15/05/2026	Sim	5,0000%	1	15/05/2026	Sim	0,0000%
5				5			
2	15/06/2026	Sim	5,2631%	2	15/06/2026	Sim	0,0000%
5				5			
3	15/07/2026	Sim	5,5555%	3	15/07/2026	Sim	0,0000%
5				5			
4	17/08/2026	Sim	5,8823%	4	17/08/2026	Sim	0,0000%
5				5			
5	15/09/2026	Sim	6,2500%	5	15/09/2026	Sim	0,0000%
5				5			
6	15/10/2026	Sim	6,6666%	6	15/10/2026	Sim	0,0000%
5				5			
7	16/11/2026	Sim	7,1428%	7	16/11/2026	Sim	0,0000%
5				5			
8	15/12/2026	Sim	7,6923%	8	15/12/2026	Sim	0,0000%
5				5			
9	15/01/2027	Sim	8,3333%	9	15/01/2027	Sim	0,0000%
6				6			
0	15/02/2027	Sim	9,0909%	0	15/02/2027	Sim	0,0000%
6				6			
1	15/03/2027	Sim	10,0000%	1	15/03/2027	Sim	0,0000%
6				6			
2	15/04/2027	Sim	11,1111%	2	15/04/2027	Sim	0,0000%
6				6			
3	17/05/2027	Sim	12,5000%	3	17/05/2027	Sim	0,0000%
6				6			
4	15/06/2027	Sim	14,2857%	4	15/06/2027	Sim	0,0000%

6	5	15/07/2027	Sim	16,6666%
6	6	16/08/2027	Sim	20,0000%
6	7	15/09/2027	Sim	25,0000%
6	8	15/10/2027	Sim	33,3333%
6	9	16/11/2027	Sim	50,0000%
7	0	15/12/2027	Sim	100,0000%

6	5	15/07/2027	Sim	0,0000%
6	6	16/08/2027	Sim	0,0000%
6	7	15/09/2027	Sim	0,0000%
6	8	15/10/2027	Sim	0,0000%
6	9	16/11/2027	Sim	0,0000%
7	0	15/12/2027	Sim	0,0000%
7	1	17/01/2028	Sim	5,9880%
7	2	15/02/2028	Sim	6,3843%
7	3	15/03/2028	Sim	6,8358%
7	4	17/04/2028	Sim	7,3549%
7	5	15/05/2028	Sim	7,9578%
7	6	16/06/2028	Sim	8,6668%
7	7	17/07/2028	Sim	9,5125%
7	8	15/08/2028	Sim	10,5384%
7	9	15/09/2028	Sim	11,8091%
8	0	16/10/2028	Sim	13,4239%
8	1	16/11/2028	Sim	15,5445%
8	2	15/12/2028	Sim	18,4524%
8	3	15/01/2029	Sim	23,5604%
8	4	15/02/2029	Sim	30,9021%
8	5	15/03/2029	Sim	44,8389%
8	6	16/04/2029	Sim	81,5011%

8			
7	15/05/2029	Sim	100,0000%

Cronograma de Pagamentos - CRI Sênior - Fevereiro

#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	1,6949%
12	15/02/2023	Sim	1,6666%
13	15/03/2023	Sim	1,6949%
14	17/04/2023	Sim	1,7241%
15	15/05/2023	Sim	1,7543%
16	15/06/2023	Sim	1,7857%
17	17/07/2023	Sim	1,8181%
18	15/08/2023	Sim	1,8518%
19	15/09/2023	Sim	1,8867%
20	16/10/2023	Sim	1,9230%
21	16/11/2023	Sim	1,9607%

Cronograma de Pagamentos - CRI Subordinado - Fevereiro

#	Data de Pagamento	Juros	% Amortizado
1	15/03/2022	Sim	0,0000%
2	18/04/2022	Sim	0,0000%
3	16/05/2022	Sim	0,0000%
4	15/06/2022	Sim	0,0000%
5	15/07/2022	Sim	0,0000%
6	15/08/2022	Sim	0,0000%
7	15/09/2022	Sim	0,0000%
8	17/10/2022	Sim	0,0000%
9	16/11/2022	Sim	0,0000%
10	15/12/2022	Sim	0,0000%
11	16/01/2023	Sim	0,0000%
12	15/02/2023	Sim	0,0000%
13	15/03/2023	Sim	0,0000%
14	17/04/2023	Sim	0,0000%
15	15/05/2023	Sim	0,0000%
16	15/06/2023	Sim	0,0000%
17	17/07/2023	Sim	0,0000%
18	15/08/2023	Sim	0,0000%
19	15/09/2023	Sim	0,0000%
20	16/10/2023	Sim	0,0000%
21	16/11/2023	Sim	0,0000%

2			
2	15/12/2023	Sim	2,0000%
2			
3	15/01/2024	Sim	2,0408%
2			
4	15/02/2024	Sim	2,0833%
2			
5	15/03/2024	Sim	2,1276%
2			
6	15/04/2024	Sim	2,1739%
2			
7	15/05/2024	Sim	2,2222%
2			
8	17/06/2024	Sim	2,2727%
2			
9	15/07/2024	Sim	2,3255%
3			
0	15/08/2024	Sim	2,3809%
3			
1	16/09/2024	Sim	2,4390%
3			
2	15/10/2024	Sim	2,5000%
3			
3	18/11/2024	Sim	2,5641%
3			
4	16/12/2024	Sim	2,6315%
3			
5	15/01/2025	Sim	2,7027%
3			
6	17/02/2025	Sim	2,7777%
3			
7	17/03/2025	Sim	2,8571%
3			
8	15/04/2025	Sim	2,9411%
3			
9	15/05/2025	Sim	3,0303%
4			
0	16/06/2025	Sim	3,1250%
4			
1	15/07/2025	Sim	3,2258%
4			
2	15/08/2025	Sim	3,3333%
4			
3	15/09/2025	Sim	3,4482%

2			
2	15/12/2023	Sim	0,0000%
2			
3	15/01/2024	Sim	0,0000%
2			
4	15/02/2024	Sim	0,0000%
2			
5	15/03/2024	Sim	0,0000%
2			
6	15/04/2024	Sim	0,0000%
2			
7	15/05/2024	Sim	0,0000%
2			
8	17/06/2024	Sim	0,0000%
2			
9	15/07/2024	Sim	0,0000%
3			
0	15/08/2024	Sim	0,0000%
3			
1	16/09/2024	Sim	0,0000%
3			
2	15/10/2024	Sim	0,0000%
3			
3	18/11/2024	Sim	0,0000%
3			
4	16/12/2024	Sim	0,0000%
3			
5	15/01/2025	Sim	0,0000%
3			
6	17/02/2025	Sim	0,0000%
3			
7	17/03/2025	Sim	0,0000%
3			
8	15/04/2025	Sim	0,0000%
3			
9	15/05/2025	Sim	0,0000%
4			
0	16/06/2025	Sim	0,0000%
4			
1	15/07/2025	Sim	0,0000%
4			
2	15/08/2025	Sim	0,0000%
4			
3	15/09/2025	Sim	0,0000%

4				4			
4	15/10/2025	Sim	3,5714%	4	15/10/2025	Sim	0,0000%
4				4			
5	17/11/2025	Sim	3,7037%	5	17/11/2025	Sim	0,0000%
4				4			
6	15/12/2025	Sim	3,8461%	6	15/12/2025	Sim	0,0000%
4				4			
7	15/01/2026	Sim	4,0000%	7	15/01/2026	Sim	0,0000%
4				4			
8	18/02/2026	Sim	4,1666%	8	18/02/2026	Sim	0,0000%
4				4			
9	16/03/2026	Sim	4,3478%	9	16/03/2026	Sim	0,0000%
5				5			
0	15/04/2026	Sim	4,5454%	0	15/04/2026	Sim	0,0000%
5				5			
1	15/05/2026	Sim	4,7619%	1	15/05/2026	Sim	0,0000%
5				5			
2	15/06/2026	Sim	5,0000%	2	15/06/2026	Sim	0,0000%
5				5			
3	15/07/2026	Sim	5,2631%	3	15/07/2026	Sim	0,0000%
5				5			
4	17/08/2026	Sim	5,5555%	4	17/08/2026	Sim	0,0000%
5				5			
5	15/09/2026	Sim	5,8823%	5	15/09/2026	Sim	0,0000%
5				5			
6	15/10/2026	Sim	6,2500%	6	15/10/2026	Sim	0,0000%
5				5			
7	16/11/2026	Sim	6,6666%	7	16/11/2026	Sim	0,0000%
5				5			
8	15/12/2026	Sim	7,1428%	8	15/12/2026	Sim	0,0000%
5				5			
9	15/01/2027	Sim	7,6923%	9	15/01/2027	Sim	0,0000%
6				6			
0	15/02/2027	Sim	8,3333%	0	15/02/2027	Sim	0,0000%
6				6			
1	15/03/2027	Sim	9,0909%	1	15/03/2027	Sim	0,0000%
6				6			
2	15/04/2027	Sim	10,0000%	2	15/04/2027	Sim	0,0000%
6				6			
3	17/05/2027	Sim	11,1111%	3	17/05/2027	Sim	0,0000%
6				6			
4	15/06/2027	Sim	12,5000%	4	15/06/2027	Sim	0,0000%
6				6			
5	15/07/2027	Sim	14,2857%	5	15/07/2027	Sim	0,0000%

66	16/08/2027	Sim	16,6666%
67	15/09/2027	Sim	20,0000%
68	15/10/2027	Sim	25,0000%
69	16/11/2027	Sim	33,3333%
70	15/12/2027	Sim	50,0000%
71	17/01/2028	Sim	100,0000%

66	16/08/2027	Sim	0,0000%
67	15/09/2027	Sim	0,0000%
68	15/10/2027	Sim	0,0000%
69	16/11/2027	Sim	0,0000%
70	15/12/2027	Sim	0,0000%
71	17/01/2028	Sim	0,0000%
72	15/02/2028	Sim	5,9880%
73	15/03/2028	Sim	6,3843%
74	17/04/2028	Sim	6,8358%
75	15/05/2028	Sim	7,3549%
76	16/06/2028	Sim	7,9578%
77	17/07/2028	Sim	8,6668%
78	15/08/2028	Sim	9,5125%
79	15/09/2028	Sim	10,5384%
80	16/10/2028	Sim	11,8091%
81	16/11/2028	Sim	13,4239%
82	15/12/2028	Sim	15,5445%
83	15/01/2029	Sim	18,4524%
84	15/02/2029	Sim	23,5604%
85	15/03/2029	Sim	30,9021%
86	16/04/2029	Sim	44,8389%
87	15/05/2029	Sim	81,5011%



8			
8	15/06/2029	Sim	100,0000%