

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

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

17 de junho de 2022.

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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

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

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, da Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 (“MP 1.103”):

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, 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/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário” e, quando em conjunto com a Emissora, “Partes”);

Vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.*” (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 21 da MP 1.103 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

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

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

“Agente Fiduciário”:

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;

“Alienação Fiduciária de Ações”:

A alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da 3S, outorgada pela Cedente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de

Ações. A Alienação fiduciária de Ações tem sua eficácia sujeita à liberação da garantia constituída pela Cedente nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a 3S, a Cedente e o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, no âmbito da *Cédula de Crédito Bancário nº CCBB191/20 - Número BNDES: 44003887610* (“Condição Suspensiva”);

“Alienação Fiduciária do Imóvel”:

A alienação fiduciária do Imóvel, a ser outorgada pela 3S, na qualidade de proprietária do Imóvel, em favor da Emissora para garantia das Obrigações Garantidas nos termos e prazos previstos nos Documentos da Operação;

“ANBIMA”:

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

“Assembleia Especial de Investidores” ou “AEI”:

Assembleia especial de investidores dos CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;

“Banco Liquidante”

**A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, abaixo qualificada;

“Boletins de Subscrição”:

Boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI;

“B3”:

**A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositário eletrônico de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM;

“Cedente”:

**SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala 1202, Ipanema, CEP 22.410-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.088.331/0001-00;

“CCI”:

Significa a CCI Nova Locação quando em conjunto com as CCIs Atuais;

<u>“CCIs Atuais”</u> :	Significa as 28 (vinte e oito) cédulas de crédito imobiliário, integrais, representativas dos Créditos Imobiliários Atuais oriundos das Locações Atuais, emitidas pela Cedente por meio da Escritura de Emissão CCI;
<u>“CCI Nova Locação”</u> :	Significa 01 (uma) cédula de crédito imobiliário, integral, representativa dos Créditos Imobiliários Nova Locação, emitida pela Cedente;
<u>“Cessão Fiduciária”</u> :	Significa a cessão fiduciária de novos contratos de locação que venham a ser firmados pela 3S, tendo por objeto as lojas do Imóvel, conforme obrigação assumida pela 3S e pela Cedente, no Contrato de Cessão Securitização;
<u>“CETIP21”</u> :	O módulo de Negociação Secundária de títulos e valores mobiliários CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
<u>“CNPJ/ME”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
<u>“CPF/ME”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Física do Ministério da Economia;
<u>“Código Civil”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
<u>“Código de Processo Civil”</u> :	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
<u>“Coordenador Líder”</u> :	A Securitizadora, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM nº 60;
<u>“Condições Precedentes”</u> :	Quando denominadas em conjunto, as Condições Precedentes Primeira Liberação e as Condições Precedentes Segunda Liberação;
<u>“Condições Precedentes Primeira Liberação”</u> :	São as condições indicadas na Cláusula 4.2.1. deste Termo de Securitização, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para o direcionamento do montante equivalente à Primeira Integralização dos CRI à Cedente;
<u>“Condições Precedentes Segunda Liberação”</u> :	São as condições indicadas na Cláusula 4.2.2. deste Termo de Securitização, as quais deverão ser atendidas, de forma cumulativa, para o direcionamento do montante equivalente à Segunda Integralização dos CRI à Cedente ;
<u>“Cônjuge”</u> :	Na qualidade de cônjuge do Sr. Armando (abaixo definido), <b>GILDA VIVACQUA DE ALENCAR</b> , brasileira, casada, arquiteta, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Rua Sacopã, nº 61. Apto. 101, Lagoa, CEP 22.471-180, portadora da

carteira de identidade 04.121.502-1, expedida pelo IFP RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 000.908.587-43;

“Conta de Livre Movimentação”:

A conta corrente nº 00330749-3, agência 0001, mantida junto ao Banco BTG Pactual, de titularidade da Cedente;

“Conta do Patrimônio Separado”:

A conta corrente nº 15622-3, agência 0910, mantida junto ao Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, vinculada à Emissão;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”:

O *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”*, pelo qual será constituída a Alienação Fiduciária de Ações a ser celebrado nesta data;

“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel”:

O *“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças”*, pelo qual será constituída a Alienação Fiduciária de Imóveis a ser celebrado nesta data entre a 3S e a Securitizadora;

“Contrato de Cessão Solaia”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, pelo qual foi cedido pela 3S os Créditos Imobiliários, à Cedente;

“Contrato de Cessão Securitização”:

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, pelo qual a Cedente formalizou nova cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora;

“Contratos de Locação”:

Significa o Contrato de Nova Locação quando denominado em conjunto com os Contratos de Locação Atuais;

“Contratos de Locação Atuais”:

Significa as Lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II ao Contrato de Cessão Securitização que se encontram atualmente locadas para determinados lojistas (*“Locatários Atuais”*) nos termos dos contratos celebrados com os Locatários Atuais;

“Contrato de Nova Locação”:

Significa a revisão do valor dos aluguéis dos Contratos de Locação Atuais de forma a prejudicar o fluxo dos CRI;

“Créditos Imobiliários”:

Significa a totalidade dos Créditos Imobiliários Nova Locação, quando em conjunto com os Créditos Imobiliários Atuais;

“Créditos Imobiliários Atuais”:

As Lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II ao Contrato de Cessão Securitização encontram-se atualmente locadas para determinados lojistas (*“Locatários Atuais”*) nos termos dos contratos celebrados com os Locatários Atuais;

“Créditos Imobiliários Nova

Em decorrência da celebração do Contrato de Nova Locação a 3S passou

Locação”:

a ser titular dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Nova Locação, incluindo a totalidade dos créditos imobiliários relativos aos aluguéis, bem como os respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas e privilégios constituídas previstos no Contrato de Nova Locação;

“CRI”:

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 12ª Emissão da Emissora, emitidos por meio da formalização deste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”:

Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, bem como os de titularidade de sociedades por eles controladas ou controladoras, bem como dos seus diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, utilizado exclusivamente para fins de quórum;

“CVM”:

É a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Emissão”:

20 de junho de 2022;

“Data de Aniversário”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 5.2 deste Termo de Securitização;

“Data de Integralização”:

As datas em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, ou conforme disposto em compromisso de investimento, de acordo com os procedimentos da B3;

“Data de Pagamento”:

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

“Data de Vencimento Final”:

23 de junho de 2032;

Cedente

**SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala 1202, Ipanema, CEP 22.410-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.088.331/0001-00;

“Devedores”:

Significa a Nova Locatária e, quando denominada em conjunto com os Locatários Atuais, os “Devedores”;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Quando a

indicação de prazo contado por dia no presente Contrato não vier acompanhada da indicação de “Dia Útil”, entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

**“Documentos da Operação”:** Significa, em conjunto: (i) os Contratos de Locação Atuais; (ii) o Contrato de Nova Locação; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Contrato de Cessão Solaia; (v) o Contrato de Cessão Securitização; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (vii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (viii) o presente Termo de Securitização; e (ix) os boletins de subscrição dos CRI, bem como todo e qualquer aditamento e demais instrumentos que integrem a Operação de Securitização e que venham a ser celebrados, os quais passarão a integrar automaticamente o conceito de Documentos da Operação, sendo certo que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente; e

**“Emissão”:** A Série Única da 12ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora - *Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda*;

**“Escritura de Emissão de CCI”:** O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural”*, celebrado pela Cedente e pela Instituição Custodiante;

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

**“Fiadores”:** Quando denominados em conjunto:

**3S POUSO ALEGRE S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala nº 1.202, Ipanema, CEP 22.410-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.099.762/0001-39, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (**“3S”**);

**SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, à Rua Visconde de Pirajá, nº 595, sala 1.202, Ipanema, CEP 22.410-003, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.368.362/0001-16, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (**“SGGC”**);

**SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS**, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, administrador, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Avenida Prefeito Mendes de Moraes, nº 900, apartamento nº 1.102, no bairro de São Conrado, CEP 22.610-095, portador da carteira de identidade 2.039.372-5, expedida pelo CRA-RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 019.156.337-45 (“Sergio Marins”);

**GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS**, brasileira, casada pelo regime de separação total de bens, administradora, residente e domiciliada na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Avenida Prefeito Mendes de Moraes, nº 900, apartamento nº 1.102, no bairro de São Conrado, CEP 22.610-095, portadora da carteira de identidade 04.956.627-6, expedida pelo IFP, e inscrita no CPF/ME sob o nº 013.347.617-01 (“Gabriela Marins”); e

**ARMANDO DE ALENCAR**, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens com Gilda Vivacqua de Alencar (conforme abaixo qualificada), engenheiro civil, residente e domiciliado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Rua Sacopã, nº 61. Apto. 101, Lagoa, CEP 22.471-180, portador da carteira de identidade 05.760.749-1, expedida pelo DETRAN RJ, e inscrito no CPF/ME sob o nº 599.739.197-34 (“Armando de Alencar” e, quando denominado em conjunto com Sergio Marins e Gabriela Marins, os “Fiadores Pessoa Física” e, estes, por sua vez, quando em conjunto com a 3S e a SGGC, os “Fiadores”);

“Fiança”:

Cada um dos Fiadores compareceu no Contrato de Cessão Securitização para prestar garantia fidejussória, mediante a aposição de sua assinatura no referido instrumento, na condição de solidariamente coobrigado, renunciando ao benefício de ordem, entre si e a Cedente, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação;

“Fundo de Despesas”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.4. deste Termo de Securitização;

“Fundo de Reserva”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 7.5. deste Termo de Securitização;

“Garantias”:

A Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de Ações, a Fiança, a Promessa de Cessão Fiduciária, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, quando denominados em conjunto;



**“Hipóteses de Recompra”:**

São os eventos previstos nas Cláusulas 6.1. e 6.2. deste Termo de Securitização, diante de cuja ocorrência a Securitizadora considerará, ou poderá considerar, conforme o caso, a dívida integralmente vencida, observado que no caso de eventos de Recompra Antecipada, será necessária deliberação prévia em AEI convocada para tanto nos termos e prazos previstos neste Termo de Securitização;

**“Imóvel”:**

O imóvel correspondente à Unidade “Mall” do “Condomínio Empresarial Serra Sul”, localizado na cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, no Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140, descrito e caracterizado na matrícula nº 93.685 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre/MG, de propriedade da 3S;

**“Instituição Custodiante”:**

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;

**“Instrução CVM nº 476”:**

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

**“Investidores Profissionais”:**

São os investidores definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30;

**“Investidores Qualificados”:**

São os investidores definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30;

**“Investimentos Permitidos”:**

Os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários retidos na Conta do Patrimônio Separado poderão ser aplicados pela Securitizadora em certificados de depósito bancário ou em cotas de fundos de investimento referenciados, compromissadas ou fundos de investimento de renda fixa, emitidos e administrados, respectivamente, por instituições financeiras de primeira linha, com baixo risco de crédito, sendo seus rendimentos líquidos de impostos e quaisquer outros encargos que forem sobre eles aplicados (**“Investimentos Permitidos”**). Os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários retidos na Conta Vinculada, serão aplicados de forma automática, com resgate diário. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais aplicações integrarão o Patrimônio Separado, livres de quaisquer impostos

**“IPCA”:**

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Significa a expressão definida na Cláusula 5.3. deste Termo de Securitização;
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”:	Em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, o UK Bribery Act 2010 e a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada pela Lei nº 12.683, de 9 de julho de 2012;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Lei 14.195/21</u> ”:	Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, que dispõe sobre a Nota Comercial e dá outras providências;
“ <u>Locatários Atuais</u> ”:	Significam os lojistas locatários das lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II ao Contrato de Cessão Securitização;
“ <u>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária de títulos e valores mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>Nova Locatária</u> ”:	<b>TIGNANELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Av. Ataulfo de Paiva, nº 341, sala 610, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.538.718/0001-78;
“ <u>Novos Direitos Creditórios</u> ”:	Significa os Novos Direitos Creditórios Distrato, quando denominados em conjunto com os Novos Direitos Creditórios Estoque;
“ <u>Novos Direitos Creditórios Distrato</u> ”:	Significa os instrumentos de locação que vierem a ser formalizados entre a Cedente, na qualidade de locadora, e os eventuais locatários, com relação às Lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Securitização, quando ocorrer a hipótese de Recompra

Facultativa 1 (conforme abaixo definido), relativos aos aluguéis, incluindo os respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios e garantias constituídas;

“Novos Direitos Creditórios  
Estoque”:

Significa os instrumentos de locação que vierem a ser formalizados entre a Cedente, na qualidade de locadora, e os eventuais locatários, com relação às Lojas listadas na Tabela 2 do Anexo II do Contrato de Cessão Securitização, relativos aos aluguéis, incluindo os respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios e garantias constituídas

“Obrigações Garantidas”:

A obrigação de pagamento dos Créditos Imobiliários, e de todas as obrigações, presentes ou futuras, principais ou acessórias, pecuniárias ou não, assumidas pela Cedente e pelos Devedores, conforme aplicável, nos Contratos de Locação, no Contrato de Cessão Securitização e nos demais Documentos da Operação; bem como o pagamento de todos os custos e despesas necessários para cobrança dos Créditos Imobiliários e/ou excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando, a penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, observados os termos definidos no Contrato de Cessão Securitização;

“Oferta”:

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

“Patrimônio Separado”:

O patrimônio constituído mediante a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103: (i) constituirão patrimônio separado, titularizado pela Securitizadora, que não se confunde com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de Certificados de Recebíveis; (ii) serão mantidos apartados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Securitizadora até que se complete a amortização integral da emissão a que estejam afetados, admitida para esse fim a dação em pagamento, ou até que

sejam preenchidas condições de liberação parcial dispostas neste termo de securitização; (iii) serão destinados exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiverem afetados e ao pagamento dos custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os procedimentos estabelecidos neste termo de securitização; (iv) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação; (v) não serão passíveis de constituição de garantias por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos Certificados de Recebíveis a que estiverem afetados;

“Prazo de Colocação”:

O prazo de colocação dos CRI, contado do início da Oferta até a subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores ou o encerramento da Oferta a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro;

“Preço de Cessão”:

Significa o valor pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará à Cedente a importância de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais);

“Preço de Cessão Líquido”:

Significa a dedução dos valores do Preço de Cessão, conforme previsto na Cláusula 3.1.1 do Contrato de Cessão Securitização, o valor preço de cessão líquido será de R\$ 23.924.908,44 (vinte e três milhões, novecentos e vinte e quatro mil, novecentos e oito reais e quarenta e quatro centavos);

“Primeira Integralização”:

A primeira integralização dos CRI a ser subscrita e integralizada na primeira Data de Integralização, correspondente ao valor da Primeira Parcela, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 2.9.1 abaixo, a ser integralizada mediante o atendimento da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização;

“Primeira Parcela”:

Tem seu significado na cláusula 4.2.3 deste Termo de Securitização;

“Promessa de Cessão Fiduciária”:

A Cedente e os Fiadores se comprometeram a formalizar a cessão fiduciária de novos contratos de locação que vierem a ser celebrados no imóvel, em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas. ;

“Recompra Compulsória”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa”:

Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização

<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre a Conta do Patrimônio Separado e as Garantias, nos termos do artigo 24 da MP 1.103;
<u>“Resolução CVM nº 17/21”</u>	Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, que dispõe sobre o exercício da função de agente fiduciário.
<u>“Resolução CVM nº 30”:</u>	<b>Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;</b> e revoga a Instrução CVM nº 539;
<u>“Resolução CVM nº 60”:</u>	<b>Resolução da CVM nº 60, de 23 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539;</b>
<u>“Segunda Integralização”:</u>	A segunda integralização dos CRI a ser subscrita e integralizada na segunda Data de Integralização, correspondente ao valor da Segunda Parcela, observada a retenção e dedução dos valores indicados na Cláusula 4.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Segunda Parcela”:</u>	Tem seu significado na cláusula 4.2.3 deste Termo de Securitização;
<u>“Servicer”</u>	MONITOR IMOBILIÁRIO LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/ME sob o nº 24.961.698/0001-70
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Significa o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i> ” referente à emissão dos CRI;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	Os detentores dos CRI;
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data da Emissão;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”:</u>	O montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), para a composição de um fundo de despesas, cujos valores serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das despesas da Oferta;
<u>“Valor Mínimo do Fundo de Reserva”:</u>	A partir da data da Primeira Integralização, até a data da Segunda Integralização, corresponderá ao montante de, no mínimo, R\$ 495.150,15 (quatrocentos e noventa e cinco mil, cento e cinquenta reais e quinze centavos) e, a partir da data da Segunda Integralização, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, corresponderá ao montante de, no mínimo, R\$ 613.043,05 (seiscentos e treze mil e

quarenta e três reais e cinco centavos); e

“Valor Total da Emissão”: R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais).

1.2. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade e/ou acréscimo aos valores a serem pagos. A regra em referência deverá ser adotada em todos os Documentos da Operação.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, de titularidade da Emissora, aos CRI da Série Única da 12ª Emissão da Emissora, conforme características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI a totalidade dos Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 26.000.000,00 (vinte e seis milhões reais), na Data de Emissão.

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

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

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

- (a) constituem Patrimônio Separado, titularizado pela Securitizadora, não se confundindo com o seu patrimônio comum ou com outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio comum da Securitizadora e de outros patrimônios separados de titularidade da Securitizadora decorrentes da constituição de regime fiduciário no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis até que se complete o resgate da totalidade dos CRI ou até que sejam preenchidas eventuais condições de liberação parcial que venham a ser previstas neste

Termo de Securitização, se for o caso;

- (c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo, mas sem se limitar a (i) emolumentos da B3 relativos tanto à CCI quanto aos CRI; (ii) remuneração da Emissora pela estruturação da Oferta; (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (iv) remuneração e eventuais reembolsos de despesas devidos ao Agente Fiduciário; (v) despesas relativas a registro de ativos nos sistemas da B3, e atualização da classificação de risco dos CRI, se houver; (vi) averbações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso e (vii) quaisquer outras despesas incorridas pela Emissora para a realização do patrimônio separado;
- (d) não responderão perante os credores da Securitizadora por qualquer obrigação;
- (e) encontram-se livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus, bem como não se encontram vinculados à nenhuma outra operação de securitização de créditos imobiliários;
- (f) não são passíveis de constituição de garantias por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI; e
- (g) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão afetados.

2.5. A titularidade dos Créditos Imobiliários, foi adquirida pela Emissora por meio do Contrato de Cessão Securitização, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou por outra forma permitida pelas normas então vigentes.

2.6. Emissão da CCI: As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural pela Cedente e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada junto à Instituição Custodiante, razão pela qual será a CCI devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

2.7. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: A arrecadação e administração dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela 3S, na qualidade de administradora do Imóvel, ou por empresas de seu grupo econômico, até a integral, plena e eficaz quitação do seu saldo devedor, cabendo-lhe:

- a) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos de Locação;
- b) receber de forma direta e exclusiva todos e quaisquer pagamentos que vierem a ser efetuados pelos Devedores por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de eventual multa e/ou indenização;
- c) cobrar, no âmbito judicial e/ou extrajudicial, os Créditos Imobiliários em face dos Devedores, dentro dos prazos e de acordo com os procedimentos previstos nos Contratos de Locação, inclusive, mas não exclusivamente, mediante a execução das Garantias.

2.8. As atividades de administração ordinária dos Créditos Imobiliários, tal como indicado na cláusula 2.7. acima, deverão ser acompanhadas pelo Servicer, que poderá substituir a 3S em tais atividades, a pedido e por solicitação da Securitizadora, caso seja verificado qualquer inadimplemento nas obrigações de administração dos Créditos Imobiliários, ou caso a 3S e/ou a Cedente venha a se tornar inadimplente, nos termos do Contrato de Cessão Securitização.

2.9. Preço de Cessão: O valor a ser pago pela cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários no âmbito do Contrato de Cessão Securitização e mediante os procedimentos estabelecidos no Contrato de Cessão Securitização é equivalente ao Preço de Cessão.

2.9.1. O pagamento do Preço de Cessão será realizado nos termos do Contrato de Cessão Securitização, após deduzidas as Despesas *Flat* e retidos os valores necessários para composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, conforme dispõe este Termo de Securitização, observando-se o devido atendimento das respectivas Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Cessão Securitização).

2.10. Ajuste no Preço de Cessão: Em cada pagamento dos Créditos Imobiliários devido nos termos dos Contratos de Locação, sempre que o fluxo de pagamento devido sob os Créditos Imobiliários não for correspondente ao montante necessário ao pagamento integral da parcela mensal dos CRI, o Preço de Cessão será objeto de ajuste nos termos da presente cláusula (“Ajuste do Preço de Cessão”).

2.10.1. Em cada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão (conforme abaixo definido), a Cessionária realizará o cálculo do valor de referência (“VR”), de forma a verificar a ocorrência do Ajuste do Preço de Cessão, de acordo com a seguinte fórmula:

$VR = (QMM/VA)$ , onde:

VR = Valor de Referência.

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da (i) parcela de amortização programada dos CRI, devida no Mês de Apuração, acrescido de juros remuneratórios e da correção monetária, calculados nos termos do Termo de Securitização, (ii) valores eventualmente devidos a título de multas e encargos moratórios nos termos do Termo de Securitização e dos Contratos de Locação, (iii) eventuais despesas do Patrimônio Separado em aberto, sendo certo que, caso os CRI sejam pagos com



mora, deverá ser sempre somado ao valor de pagamento dos CRI a remuneração dos CRI devida entre a data estabelecida para o pagamento dos CRI e a data na qual os CRI forem efetivamente pagos

VA = Valor dos Créditos Imobiliários devidos no Mês de Apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação.

Por “Mês de Apuração”, para fins deste instrumento, entende-se: entre o 1º (primeiro) e último dia do mês anterior.

Por “Dia(s) Útil(eis)”, para fins deste instrumento, entende-se: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

2.10.2. Caso, em qualquer Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, o VR seja superior a 1 (um), a Cedente estará obrigada a depositar na Conta do Patrimônio Separado o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA, a título de Ajuste do Preço da Cessão, com pelo menos 2 (dois) Dias

Úteis de antecedência da Data de Vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários (“Parcela Residual”).

2.10.3. Caso, em qualquer Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, o VR seja inferior a 1 (um), a Securitizadora restituirá à Cedente, parcela dos Créditos Imobiliários, a título de reajuste do Preço de Cessão, o valor calculado conforme a seguinte fórmula (“Parcela Resolvida da Cessão”):

$$PR = (1 - VR) \times VA$$

onde:

PR = Valor da Parcela Resolvida da Cessão, em virtude da constatação, na Data de Verificação em questão, do implemento do Ajuste do Preço de Cessão; e

VA = Valor devido dos Créditos Imobiliários no Mês de Apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação.

2.10.4. O pagamento da Parcela Resolvida da Cessão, pela Cessionária à Cedente, deverá ser realizado no prazo de até 01 (um) Dia Útil a contar da respectiva data de pagamento dos CRI, em moeda corrente nacional, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções.

2.10.5. Caso o VR seja igual a 1 (um), nenhuma compensação entre a Cessionária e a Cedente será devida.

2.10.6. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão, os cálculos realizados pela Cessionária nos termos estabelecidos acima serão finais e obrigarão a Cedente ao pagamento da Parcela Residual ou, conforme o caso, obrigarão a Cessionária ao pagamento da Parcela Resolvida da Cessão.

2.10.7. Em qualquer das hipóteses descritas acima, a Cedente terá direito de regresso contra os Devedores, para dela haver apenas e tão-somente os valores pagos pela Cedente a título de coobrigação pelos Créditos Imobiliários devidos e não pagos pelos Devedores.

2.10.8. Para os fins do disposto nesta Cláusula e seus subitens, Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão significa todo dia 20 de cada mês.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA OFERTA**

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

- (a) **Emissão**: A 12ª (décima segunda) Emissão de CRI da Securitizadora;
- (b) **Série**: Única;
- (c) **Quantidade de CRI**: São emitidos 26.000 (vinte e seis mil) CRI;
- (d) **Valor Global da Emissão**: A totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Emissão corresponde a R\$

26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais);

(e) **Valor Nominal Unitário:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

(f) **Data de Emissão:** A data de emissão dos CRI é o dia 20 de junho de 2022;

(g) **Prazo de vencimento:** 3.656 (três mil, seiscentos e cinquenta e seis) dias, vencendo-se, portanto, em 23 de junho de 2032;

(h) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE;

(i) **Juros Remuneratórios:** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,85% a.a. (nove inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Base”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(j) **Periodicidade e Forma de Pagamento da Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Amortização Programada será paga até a Data de Vencimento, conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 24 de janeiro de 2024;

(k) **Periodicidade de pagamento de Juros Remuneratórios:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, o pagamento dos Juros Remuneratórios será realizado até a Data de Vencimento, conforme informado no Anexo II deste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento devido em 25 de julho de 2022;

(l) **Regime Fiduciário:** Será instituído o Regime Fiduciário sobre o Patrimônio Separado, nos termos do artigo 24 da MP 1.103;

(m) **Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** B3;

(n) **Local de Emissão:** São Paulo/SP;

(o) **Coobrigação da Emissora:** Não há;

(p) **Carência:** Não há;

(q) **Garantias:** Os Créditos Imobiliários são garantidos pela Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação

Fiduciária de Ações, pela Fiança, pela Promessa de Cessão Fiduciária, pelo Fundo de Despesas e pelo Fundo de Reserva; e

(r) **Forma:** nominal e escritural.

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

**3.2 Destinação de Recursos dos CRI pela Emissora.** Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: (i) pagamento de custos iniciais relacionados com a Emissão; (ii) formação do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva; e (iii) pagamento à Cedente do valor do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, após descontados os valores de (i) e (ii).

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

**3.4. Oferta dos CRI:** Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo como público-alvo Investidores Profissionais.

**3.5.** A Oferta será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, devendo ser registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único e do artigo 12 do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*”, em vigor desde 06 de maio de 2021 e das normas estabelecidas nas “*Regras e Procedimentos para Envio de Informações para a Base de Dados nº 03*”, de 11 de novembro de 2019, alterada pela “*Regras e Procedimentos nº 04*”, de 04 de maio de 2020, com as alterações introduzidas pelas “*Regras e Procedimentos Nº 07/21*” da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

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

**3.6.2.** Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos Boletins de Subscrição e serão integralizados no ato de subscrição, ou conforme vier a ser estabelecido em compromisso de investimento, pelos Investidores Profissionais, de acordo com os termos dos referidos Boletins de Subscrição, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que:

- (a) estão cientes de que a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- (b) estão cientes de que os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476; e
- (c) são Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30.

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

**3.8. Encerramento da Distribuição dos CRI:** A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, conforme previsto na Cláusula 3.9. abaixo.

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

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

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

**3.9.3.** Nos termos do artigo 5º-A da Instrução CVM 476 e em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, em caso de distribuição parcial dos CRI, o subscritor dos CRI, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, deverá optar por: (i) condicionar sua subscrição à colocação da totalidade dos CRI; ou (ii) condicionar sua subscrição à colocação do Montante Mínimo da Oferta, e nesse caso escolher entre: (a) receber a totalidade dos CRI solicitados; ou (b) receber a proporção entre a quantidade efetivamente colocada e quantidade inicialmente ofertada.

**3.10.** Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, em até 5 (cinco) dias contados do encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento da Oferta à CVM, e, nos termos do §1º do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 8 da Instrução CVM nº 476, exceto se de outra forma vier a ser orientado

pela CVM.

**3.11.** Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 06 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.9. deste Termo de Securitização com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

**3.12.** Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários: (i) apenas entre Investidores Qualificados, e (ii) depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais (“Período de Restrição”), conforme disposto, respectivamente, nos artigos 15 e 13 da Instrução CVM nº 476, observado, ainda, o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476. O prazo de 90 (noventa) dias de restrição de negociação das Notas Comerciais não será aplicável com relação aos CRI que tenham sido subscritos e integralizados no âmbito da garantia firme, nos termos do disposto no artigo 13 da Instrução CVM nº 476. Após o Período de Restrição, observado o disposto na Instrução CVM nº 476, os CRI poderão ser negociados entre Investidores Qualificados nos mercados de balcão organizado.

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

**3.12.** Declarações: Para fins de atender ao disposto nos artigos 10 e 11 da Instrução CVM nº 476, seguem como Anexo III e Anexo V ao presente Termo de Securitização as declarações a serem emitidas pela Emissora, na qualidade de emissora dos CRI e de instituição intermediária. Adicionalmente, consta anexa a declaração a ser firmada pela Instituição Custodiante na forma do Anexo IV em razão da instituição do Regime Fiduciário pela Emissora sobre lastro consistente em Cédulas de Crédito Imobiliário, na forma do art. 23 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 e artigo 3º, inciso II do Suplemento A da Resolução CVM 60.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI**

**4.1.** Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de boletim de subscrição pelo Investidor Profissional.

**4.2.** Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, conforme estabelecido nos Boletins de Subscrição. Os CRI serão integralizados (i) pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; ou (ii) na Segunda Integralização, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido de Juros Remuneratórios, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, até a data de sua efetiva integralização.

**4.2.1.** A Primeira Integralização dos CRI será realizada via B3, estando sujeita à implementação das condições precedentes abaixo descritas (“Condições Precedentes Primeira Integralização”).

(i) perfeita formalização dos Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso) pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;

- (ii) conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação;
- (iii) recebimento, pela Securitizadora, da versão final do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, assinado com certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (iv) envio de declaração emitida pela Cedente e pelos Fiadores à Securitizadora atestando que (i) não se encontra em curso qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definida); e (ii) se encontram em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações pecuniárias e não pecuniárias decorrentes do Contrato de Cessão Securitização e dos demais Documentos da Operação, na forma da minuta constante do Anexo IV do Contrato de Cessão Securitização;
- (v) registro do Termo de Securitização na Instituição Custodiante;
- (vi) registro da Escritura de Emissão de CCI na instituição custodiante;
- (vii) a comprovação do registro dos CRI na B3;
- (viii) emissão e subscrição dos CRI, em valor suficiente para o pagamento da Primeira Integralização, pelos investidores;
- (ix) não ocorrência de mudanças legais, regulatórias, tributárias e/ou de força maior que afetem a Operação;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente e/ou de suas afiliadas; (b) pedido de autofalência da Cedente e/ou de suas afiliadas; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente e/ou de suas afiliadas, não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, pela Cedente e/ou por suas afiliadas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso em juízo pela Cedente e/ou por suas afiliadas de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, conforme atestado por declaração a ser firmada pela Cedente e pelos Fiadores, conforme atestado por declaração a ser firmada pela Cedente e pelos Fiadores, nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Securitização;
- (xi) cumprimento, em todos os aspectos materiais, pela Cedente de leis, regulamentos, normas

administrativas, regras de autorregulação (inclusive o Normativo SARB nº 14, de 28 de agosto de 2004 da Febraban) e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, desde que aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, conforme atestado por declaração a ser firmada pela Cedente e pelos Fiadores, nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Securitização;

(xii) inexistência de superveniência de decisão judicial contra a Cedente ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) à medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Cedente ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão-de-obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas e obrigações estabelecidas pela Lei nº 12.846/13, o Decreto n.º 8.420/15, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act; e

(xiii) não indicação da Cedente no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, conforme atestado por declaração a ser firmada pela Cedente e pelos Fiadores, nos termos do Anexo IV ao Contrato de Cessão Securitização.

**4.2.2.** A primeira liberação do Preço de Cessão Líquido à Cedente estará sujeita à implementação cumulativa das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Primeira Liberação”):

- (i) atendimento integral das Condições Precedentes Primeira Integralização;
- (ii) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel;
- (iii) protocolo do Contrato de Cessão Securitização nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (iv) protocolo do Contrato de Cessão Solaia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (v) protocolo do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (vi) protocolo, perante a JUCERJA, das aprovações societárias da Cedente, da 3S e da SGGC, aprovando a Emissão e as Garantias, conforme cabível; e
- (vii) recebimento, pela Securitizadora, de declaração do Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, informando o saldo atual da dívida referente ao Ônus Existente, saldo este que deve ser menor que o valor da Primeira Integralização.



**4.2.2.1** A segunda liberação do Preço de Cessão Líquido à Cedente estará sujeita à implementação cumulativa das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Segunda Liberação”):

- (a) atendimento integral das Condições Precedentes Primeira Liberação;
- (b) recebimento, pela Securitizadora, de declaração do Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, atestando sobre a quitação total do Ônus Existente;
- (c) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme abaixo definido) na matrícula do Imóvel;
- (d) registro do Contrato de Cessão Securitização nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (e) registro do Contrato de Cessão Solaia nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;
- (f) registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro; e
- (g) inscrição no Livro de Registro de Ações Nominativas da 3S refletindo a constituição da Alienação Fiduciária de Ações em favor da Securitizadora.

**4.2.3.** O pagamento do Preço de Cessão Líquido será realizado em duas parcelas, sendo a primeira correspondente ao valor de R\$ 19.042.801,34 (dezenove milhões, quarenta e dois mil, oitocentos e um reais e trinta e quatro centavos), a ser pago na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral das Condições Precedentes Primeira Integralização (“Primeira Parcela”) e, a segunda parcela, correspondente ao valor de R\$ 4.882.107,11 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, cento e sete reais e onze centavos), a ser pago na Conta de Livre Movimentação, no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da comprovação do cumprimento integral das Condições Precedentes Segunda Integralização, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, ou então, caso, anteriormente ao transcurso do prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão dos CRI, a Securitizadora receba notificação da Cedente neste sentido, em 12 (doze) meses contados da Data de Emissão dos CRI, observado que, neste caso, haverá a retenção indicada na Cláusula 2.8. acima (“Segunda Parcela”).

**4.2.4.** Caso a Securitizadora deixe de realizar o pagamento do Preço de Cessão, salvo por motivo justificável, dentro do prazo mencionado na Cláusula 4.2.3 acima, ficará sujeita ao pagamento de (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre o Preço de Cessão, calculados sobre o valor do débito em atraso devidamente reajustado pelo IPCA (ou outro índice que venha a substituí-lo) desde a data da mora até a data de seu efetivo pagamento.

**4.3.** Condição Resolutiva: Na hipótese da não implementação da totalidade das Condições Precedentes Primeira Integralização em até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do presente Termo de

Securitização, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, independentemente de culpa, ação ou omissão da Cedente, a Cessão de Créditos Securitização será considerada resilida, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, nos termos do artigo 127 do Código Civil, observada a obrigação da Cedente de pagar à Emissora todos os custos e despesas da operação comprovadamente incorridos pela Emissora e demais prestadores de serviço, até a data da rescisão.

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

## CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO, CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

**5.1. Forma de Pagamento dos CRI.** A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e os Juros Remuneratórios serão pagos nas Datas de Pagamento e demais condições especificadas no Anexo II deste Termo de Securitização.

**5.2. Atualização Monetária.** O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado mensalmente, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, calculado da seguinte forma ("Atualização Monetária"):

$$VNa = VNb \times C,$$

Onde:

$VNa$  = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VNb$  = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário conforme o caso, da Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da data da última amortização ou incorporação, se houver calculado em reais com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

Onde:

$NI_k$  = valor do número-índice do IPCA/IBGE, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário ("Mês 'k'"). Por exemplo: para eventual atualização realizada em setembro, será utilizado o número índice referente a julho, divulgado em agosto; e

NIK-1 = Valor do número índice do IPCA/IBGE, referente ao mês imediatamente anterior ao Mês “k”.

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

dut = Número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário (inclusive) e a Data de Aniversário subsequente (exclusive). Exclusivamente, para a primeira Data de Aniversário dos CRI, no dia 25 de julho de 2022, será considerado “dut” = 21 (vinte e um) Dias Úteis.

**Data de Aniversário** = conforme os dias indicado no Anexo II a este Termo;

Observações:

- a) Para os fins deste instrumento o termo “Data da Primeira Integralização dos CRI” corresponde a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
- b) O número índice do IPCA/IBGE e as projeções de sua variação deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração;
- c) O produto obtido com a aplicação da atualização monetária será automaticamente incorporado ao saldo do Valor Nominal Unitário; e
- d) Nos casos em que a variação mensal seja negativa, a Atualização Monetária não será aplicável na forma acima, devendo ser considerado no cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado (qual seja:  $VNa = VNb \times C$ ), que “C” é igual a 1 (um).

**5.3. Juros Remuneratórios.** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 9,85% a.a. (nove inteiros e oitenta e cinco centésimos) ao ano, com base em um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Base”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

taxa = 9,8500 (nove inteiros e oito mil e quinhentos décimos de milésimos);

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

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

Adicionalmente aos Juros Remuneratórios, será paga aos Titulares dos CRI na primeira data de integralização dos CRI, em até dois dias da primeira data de integralização dos CRI, uma remuneração adicional fixa, a título de prêmio, no montante de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) (“Prêmio Adicional”).

5.3.1. Para fins de cálculo da Remuneração, considera-se “Período de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (inclusive), e termina na próxima Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios (exclusive), ou na Data de Vencimento, ou na data da liquidação antecipada dos CRI em razão do seu resgate antecipado ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI (exclusive), conforme o caso.

5.3.2. Indisponibilidade do IPCA/IBGE. Se no momento do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, do IPCA/IBGE não estiver disponível, deverá ser observado o seguinte:

(a) será utilizada, em sua substituição, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE;

(b) Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA/IBGE por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por extinção, proibição legal ou judicial, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário dos CRI deverão, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data de término do prazo de 10 (dez) dias consecutivos mencionado ou da data de extinção do IPCA/IBGE, ou ainda, da

data de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE por proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar AEI para deliberar, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 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 dos CRI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, o último IPCA/IBGE divulgado oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI;

(c) Caso o IPCA/IBGE volte a ser divulgado antes da realização da AEI prevista acima, referida AEI perderá seu objeto e, portanto, não será realizada. Nesse caso, o IPCA/IBGE, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo;

(d) Caso, na AEI prevista acima, não haja acordo sobre a nova remuneração dos CRI entre a Emissora e os Titulares dos CRI representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação (conforme abaixo definido), ou ainda, caso não haja quórum para deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora se obriga, desde já, a resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da AEI prevista acima ou data em que a referida AEI deveria ter sido realizada, ou ainda, na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento da Remuneração, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo, será utilizada, para apuração da Remuneração, o último do IPCA/IBGE divulgado oficialmente; e

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

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

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

**5.6. Intervalo entre o Recebimento e o Pagamento:** Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 1 (um) Dia Útil entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização pela Emissora dos pagamentos referentes aos CRI.

**CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO TOTAL E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA DOS**

## CRI

**6.1. Resgate Antecipado:** A Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI (“Resgate Antecipado”) na hipótese (i) de Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra para tanto, nos termos previstos na Cláusula 6.2 abaixo, (ii) de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra Facultativa 1 e/ou do Valor de Recompra Facultativa 2 para tanto, conforme aplicável, nos termos previstos na Cláusula 6.3 abaixo e/ou (iii) indisponibilidade do IPCA/IBGE, nos termos previstos na Cláusula 5.3.2 acima, sem que haja acordo em AEI sobre o novo índice (“Resgate Antecipado Total”).

**6.1.1.** A Emissora, por sua vez, comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.2.** Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários serão integralmente utilizados para o Resgate Antecipado dos CRI.

**6.1.3.** Em qualquer dos casos acima, o Resgate Antecipado dos CRI será realizado com o acompanhamento do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI.

**6.1.4.** Os CRI resgatados antecipadamente serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

**6.2. Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários:** A Cedente ficará obrigada a, observados os prazos de cura previstos nas alíneas abaixo que sejam aplicáveis ao respectivo evento, e observada a deliberação pelos titulares dos CRI reunidos em AEI, promover a recompra de parte, ou a totalidade, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, mediante pagamento do Valor de Recompra abaixo definido, na ocorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo (“Recompra Compulsória” e “Eventos de Recompra Compulsória”, respectivamente):

- (a) descumprimento, pela Cedente de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Contrato de Cessão Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu respectivo vencimento, exceto se houver previsão de prazo de cura específico para tal obrigação;
- (b) descumprimento, pela Cedente e/ou pelos Devedores de qualquer obrigação pecuniária prevista no Contrato de Cessão Securitização e/ou nos demais Documentos da Operação, sem que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contados do seu respectivo vencimento;
- (c) na hipótese de Devedores e/ou a Cedente praticar qualquer ato visando anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial os Contratos de Locação, o Contrato de Cessão Securitização e/ou qualquer dos Documento da Operação ou qualquer das suas respectivas cláusulas, inclusive qualquer notificação dos Devedores no sentido de rescindir os Contratos de Locação;
- (d) caso as Garantias e/ou quaisquer Documentos da Operação venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito, ou ainda caso as Garantias sejam suspensas, canceladas, anuladas, questionadas ou

tidas como nulas de pleno direito, no todo ou em parte, sejam objeto de arresto, sequestro, penhora, arrolamento ou qualquer evento similar, ou tornar-se insuficiente, inábil, impróprio imprestável ou insuficiente ao fim a que se destina, assegurada a possibilidade de substituição ou reforço das Garantias à exclusivo critério da Securitizadora, observado o disposto nos Documentos da Operação;

- (e) caso não seja atendida a Razão de Garantia, ocasião em que será necessária a recompra parcial dos CRI em montante suficiente ao seu restabelecimento;
- (f) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que quaisquer das declarações prestadas pela Cedente e/ou Devedores nos Documentos da Operação, eram, nas datas em que foram prestadas, enganosas ou incorretas, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à operação;
- (g) caso seja verificado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que quaisquer das garantias prestadas pela Cedente e/ou Devedores nos Documentos da Operação, sejam enganosas ou incorretas, de forma a causar efeito adverso materialmente relevante à operação;
- (h) se houver inadimplência ou se houver vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias de valor individual ou cumulativo superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido com base no câmbio da moeda estrangeira, na data do descumprimento, da Cedente, em quaisquer operações financeiras contratadas junto a instituições financeiras ou ao mercado de capitais local ou internacional, desde que não sanados no prazo de cura previsto no respectivo instrumento;
- (i) não cumprimento, pela Cedente, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou arbitral final e irrecorrível, exigível e não garantida em juízo, em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou seu valor equivalente em outras moedas convertido com base no câmbio da moeda estrangeira, na data do descumprimento;
- (j) protestos de títulos por cujo pagamento seja responsável a Cedente, na qualidade de devedores principais ou coobrigados, que somados ultrapassem o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), salvo se for cancelado ou sustado dentro de 15 (quinze) Dias Úteis;
- (k) qualquer alteração ou modificação do objeto social da Cedente que resulte em alteração relevante da atividade preponderante da Cedente e que, de alguma forma, tenha impacto negativo na capacidade da Cedente no cumprimento das obrigações assumidas nos Documentos da Operação;
- (l) ocorrência de qualquer situação relacionada ao Imóvel, por culpa ou dolo da Cedente ou da Locadora, como não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive ambientais, necessárias para o regular uso dos Imóvel, exceto se dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da data do respectivo evento, a Cedente ou a Locadora comprovem a existência de provimento jurisdicional autorizando o regular uso dos Imóvel;
- (m) decorrido o prazo previsto na Cláusula 3.5. acima, caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente;

- (n) caso ocorra desapropriação parcial ou total do Imóvel que venha a impactar o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (o) caso ocorra sinistro total no Imóvel, nos termos previstos nos Contratos de Locação;
- (p) caso ocorra sinistro parcial no Imóvel, nos termos previstos nos Contratos de Locação, que impacte o pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (q) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente; (b) pedido de autofalência da Cedente; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente, e não devidamente elidido por estas, no prazo legal; (d) propositura, pela Cedente, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Cedente, em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; e/ou
- (r) se houver cessão ou transferência, pela Cedente, pelos Fiadores e/ou pela Locadora, sem o consentimento da Securitizadora, de seus direitos e obrigações decorrentes de quaisquer dos Documentos da Operação.

6.2.1 A Cedente se obriga a comunicar à Securitizadora a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência.

6.2.2 Para fins do acompanhamento dos Eventos de Recompra Compulsória, a Cedente deverá apresentar semestralmente à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, declaração na qual deverá atestar a inoccorrência de todos os eventos acima estabelecidos, nos termos da minuta constante no Anexo III, devendo a primeira declaração ser emitida no primeiro dia do mês de janeiro de 2023.

6.2.3 Após a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória, a Securitizadora deverá convocar uma AEI, nos termos deste Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI se manifestem sobre a eventual declaração de Recompra Compulsória. Caso a deliberação seja no sentido de declarar a Recompra Compulsória, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, em segunda convocação, por qualquer motivo, ou não haja quórum suficiente para deliberar pela matéria, a Cedente ficará obrigada a recomprar a totalidade, ou parte dos Créditos Imobiliários, no caso das alíneas “(e)” e “(f)” acima, nos termos das Cláusulas 5.1.1 e 5.1.4 do Contrato de Cessão Securitização, sendo certo que, no caso de Recompra Compulsória total dos Créditos Imobiliários, o valor da referida recompra será correspondente ao saldo residual necessário para o pagamento integral dos CRI, a ser apurado na data da mencionada Recompra Compulsória, ao passo que, no caso de Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, o valor da referida recompra será correspondente ao saldo residual dos Créditos Imobiliários que forem objeto da Recompra Compulsória, a ser apurado na data da mencionada Recompra Compulsória (“Valor de Recompra”), acrescido de eventuais encargos moratórios e despesas em aberto do Patrimônio Separado respeitados os prazos ali previstos. Na ocorrência da Recompra Compulsória, após a aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários aqui disposta, o presente Contrato de Cessão Securitização



extinguir-se-á de pleno direito.

6.2.4 Caso existam recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários, Novos Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Despesas, a Securitizadora poderá utilizá-los para promover a Recompra Compulsória, deduzindo tais valores do Valor de Recompra.

6.2.5 O pagamento do Valor de Recompra deverá ser feito à vista, pela Cedente, em moeda corrente, na data da efetiva Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

6.2.6 A eventual tolerância ou demora da Securitizadora quanto à notificação para o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será interpretada ou entendida como renúncia a qualquer direito e não prejudicará o direito de exigir o cumprimento da obrigação ora assumida pela Cedente.

### 6.3. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários. A Cedente poderá:

- (a) a partir da primeira Data de Integralização dos CRI, caso se faça necessário para fins de locação de uma das Lojas listadas no Anexo II que tenha sido objeto de qualquer evento de vacância, em razão de recusa de potencial locatário em formalizar a sua sublocação, nos termos estabelecidos no Contrato de Locação Complementar, exercer seu direito de retrocessão integral dos Créditos Imobiliários, ou de retrocessão parcial dos Créditos Imobiliários, limitados a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor, mediante prévia e expressa notificação enviada à Securitizadora, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data na qual a Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, que ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento, sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao saldo residual dos Créditos Imobiliários que forem objeto da recompra facultativa, a ser apurado na data da mencionada recompra facultativa, sem a incidência de qualquer prêmio (“Valor de Recompra Facultativa 1” e “Recompra Facultativa 1”, respectivamente); e/ou
- (b) a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 24 de janeiro de 2024, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, exercer seu direito de retrocessão integral dos Créditos Imobiliários, ou de retrocessão parcial dos Créditos Imobiliários, limitados a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor, mediante a prévia e expressa notificação enviada à Securitizadora, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência em relação à data na qual a Cedente pretenda realizar a recompra facultativa, que ocorrerá sempre em uma Data de Pagamento, sendo certo que o valor da referida recompra será correspondente ao saldo devedor a ser resgatado ou amortizado dos CRI, conforme o caso, acrescido de prêmio de (i) 2% (dois por cento) sobre o Valor Total da Emissão dos CRI, caso ocorra a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 24 de janeiro de 2024 (inclusive), até o 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, até 26 de dezembro de 2024 (inclusive) ou (ii) 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o saldo devedor das Obrigações Garantidas multiplicado pelo prazo em anos para o vencimento do CRI, caso ocorra a partir do 31º (trigésimo primeiro) mês contado da Data de Emissão dos CRI, ou seja, a partir de 23 de janeiro de 2025 (inclusive), até a Data de Vencimento da Emissão (“Valor de Recompra Facultativa 2” e “Recompra Facultativa 2”, respectivamente, e, quando denominados indiscriminadamente com o Valor de Recompra Facultativa

1 e a Recompra Facultativa 1, o “Valor de Recompra Facultativa” e a “Recompra Facultativa”).

6.3.1. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Securitizadora se obrigou a retroceder à Cedente, sem coobrigação, os Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

6.3.2. No caso de Recompra Facultativa integral dos Créditos Imobiliários, a Cedente poderá solicitar à Securitizadora o direcionamento dos recursos retidos na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva e de Fundo de Despesas para fazer frente ao Valor de Recompra Facultativa, ainda que parcialmente, limitando-se a responsabilidade de pagamento da Cedente ao saldo devedor remanescente, observado que os recursos retidos no Fundo de Despesas apenas poderão ser destinados a essa finalidade caso não haja despesas recorrentes e/ou extraordinárias da Operação de Securitização em aberto, as quais deverão ser priorizadas.

**6.4. Amortização Extraordinária Compulsória.** A Emissora deverá promover a amortização extraordinária compulsória dos CRI (“Amortização Extraordinária Compulsória”), limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário, nas hipóteses (i) de Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra parcial para tanto, nos termos previstos na Cláusula 6.2 acima, (ii) de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, mediante direcionamento do Valor de Recompra Facultativa 1 e/ou do Valor de Recompra Facultativa 2 para tanto, conforme aplicável, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, (iii) de, em determinada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão Securitização), a Securitizadora apure o descumprimento da Razão de Garantia, não será realizado o pagamento da Parcela Resolvida da Cessão e os eventuais recursos que sobejarem ao necessário para pagamento da prestação mensal dos CRI, recomposição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva, e cumprimento das demais obrigações do Patrimônio Separado, serão integralmente utilizados para Amortização Extraordinária dos CRI.

6.4.1. Os recursos decorrentes da Recompra Compulsória parcial dos Créditos Imobiliários e/ou da Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários depositados na Conta do Patrimônio Separado serão integralmente utilizados para a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

6.4.2. A Emissora comunicará a B3, com cópia ao Agente Fiduciário, com no mínimo 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento da Amortização Extraordinária Compulsória.

6.4.3. Os valores pagos a título de amortização antecipada do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário serão sempre imputados de forma proporcional ao valor das parcelas vincendas de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, mantendo-se inalteradas as datas de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário.

6.4.4. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI será realizada observados os procedimentos da B3.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS**

7.1. A Emissão conta com as seguintes garantias, abaixo descritas, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

7.2. Alienação Fiduciária do Imóvel. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas, será constituída a Alienação Fiduciária do Imóvel.

7.2.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel, a partir da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, anualmente, até o último Dia Útil do mês de janeiro, caso aquele não seja um Dia Útil (“Data de Verificação LTV”), a Securitizadora verificará, com base em laudo de avaliação do Imóvel, recebido nos termos estipulados no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o *loan-to-value* (LTV) corrente máximo do Imóvel, observado que, para o seu cálculo **(a)** será considerado o valor de liquidação forçada do Imóvel e **(b)** o montante depositado na Conta do Patrimônio Separado a título de Fundo de Reserva será deduzido do saldo devedor dos CRI à época.

7.2.2. Caso a Securitizadora apure LTV superior a 53% (cinquenta e três por cento) (“LTV Máximo”), deverá enviar comunicação à 3S, com cópia à Cedente informando acerca do descumprimento, que configurará Evento de Recompra Compulsória parcial, implicando a necessidade de recompra, por parte da Cedente, de Créditos Imobiliários em montante suficiente ao restabelecimento do LTV Máximo, observado que, caso haja recursos remanescentes na Conta do Patrimônio Separado após o cumprimento da Ordem de Pagamentos prevista no Termo de Securitização, decorrentes dos Novos Direitos Creditórios (conforme abaixo definido), estes deverão ser utilizados para tanto, cabendo à Cedente, subsidiariamente, efetuar o aporte correspondente ao valor faltante para a Recompra Compulsória parcial dos CRI.

7.3. Fiança. Os Fiadores compareceram ao Contrato de Cessão Securitização para prestar garantia fidejussória, na condição de solidariamente coobrigados, renunciando ao benefício de ordem, entre si e aos Devedores, e principais pagadores por todas as Obrigações Garantidas, incluindo, sem limitação, o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações decorrentes de todos os Documentos da Operação (“Fiança”).

7.3.1. Os Fiadores se comprometeram a honrar a Fiança ora prestada, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 822, 824, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839, do Código Civil e 130 e 794 do Código de Processo Civil, declarando não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impeça de assumir a Fiança.

7.3.2. Os Fiadores poderão vir, a qualquer tempo, desde que as Obrigações Garantidas sejam descumpridas no todo ou em parte, a ser chamados para honrar as Obrigações Garantidas, observadas eventuais instruções específicas da Securitizadora nesse sentido, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação escrita nesse sentido, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que os Devedores venham a ter ou exercer em relação às suas obrigações decorrentes do Contrato de Cessão Securitização.

7.3.3. A Fiança permanecerá válida até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, data na qual será devidamente extinta.

7.3.4. A Fiança obriga os Fiadores e os seus sucessores, a qualquer título até o adimplemento integral das Obrigações Garantidas.

7.4. Alienação Fiduciária de Ações. Com a eficácia sujeita ao pagamento integral da “*Cédula de Crédito Bancário nº CCBB191/20 - Número BNDES: 44003887610*” (“Dívida Existente”) e à liberação da garantia constituída em seu favor, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado entre a 3S, a Cedente e o Banco BTG Pactual S.A., inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45 (“Ônus Existente”), com o subsequente registro do termo de liberação (“Condição Suspensiva”), a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da 3S, a ser outorgada pela Cedente, na qualidade de fiduciante, em favor da Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*”, (“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações” e “Alienação Fiduciária de Ações”, respectivamente).

7.5. Promessa de Cessão Fiduciária. Em garantia das Obrigações Garantidas, a 3S prometeu ceder fiduciariamente à Securitizadora, a propriedade resolúvel dos créditos decorrentes (i) de instrumentos de locação que vierem a ser formalizados entre a 3S, na qualidade de locadora, e os eventuais locatários, com relação às Lojas listadas na Tabela 2 do Anexo II, relativos aos aluguéis, incluindo os respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios e garantias constituídas (“Novos Direitos Creditórios Estoque”) e (ii) de instrumentos de locação que vierem a ser formalizados entre a 3S, na qualidade de locadora, e os eventuais locatários, com relação às Lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II, quando ocorrer a hipótese de Recompra Facultativa 1, relativos aos aluguéis, incluindo os respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios e garantias constituídas (“Novos Direitos Creditórios Distrato” e, quando denominados em conjunto com os Novos Direitos Creditórios Estoque, tão somente “Novos Direitos Creditórios” e “Promessa de Cessão Fiduciária”, respectivamente).

7.5.1. A partir da data em que quaisquer dos Novos Direitos Creditórios passarem a ser devidos, a 3S se compromete a fazer com que todos os seus pagamentos sejam realizados direta e exclusivamente na Conta Vinculada, observado que os recursos em questão serão transferidos à Conta do Patrimônio Separado, de acordo com a conciliação efetuada pelo Servicer, nos termos previstos na cláusula 2.10 do Contrato de Cessão Securitização.

7.5.2. Partes se comprometem a formalizar a cessão fiduciária prometida, substancialmente, na forma do instrumento constante do Anexo V ao Contrato de Cessão Securitização, assim como a, semestralmente, promover o seu aditamento, com a finalidade de atualizar a relação indicada na Tabela 3 do Anexo II ao Contrato de Cessão Securitização, que conterá a descrição dos Novos Direitos Creditórios que são objeto da cessão fiduciária, sendo certo que efetiva celebração do referido aditamento não será condição para a transferência da titularidade dos Novos Direitos Creditórios, cujos pagamentos já deverão ser direcionados à Securitizadora, na Conta Vinculada, a partir da celebração do respectivo novo instrumento de locação, passando, os Novos Direitos Creditórios imediatamente, a integrar a definição de “Novos Direitos Creditórios” para todos os fins do Contrato de Cessão Securitização.

7.5.3. Obrigou-se a Cedente a enviar para a Securitizadora, semestralmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do referido mês, (i) a relação dos Novos Direitos Creditórios e/ou dos Novos Direitos Creditórios substituídos ou excluídos que deverão deixar de constar ou passar a constar na Tabela 3 do Anexo II ao Contrato de Cessão Securitização; e (ii) a cópia digital cada novo instrumento de locação assinado com os respectivos locatários.

7.5.4. A transferência da titularidade fiduciária dos Novos Direitos Creditórios, pela Cedente à Securitizadora, operar-se-á na data em que ocorrer o início do depósito dos recursos correspondentes na Conta Vinculada, conforme vier a ser ratificado nas datas de assinatura dos respectivos aditamentos e subsistirá até a quitação total das Obrigações Garantidas.

7.5.5. Assim que formalizado o primeiro instrumento de locação para as Lojas listadas na Tabela 2 do Anexo II do Contrato de Cessão Securitização, ou ainda, para alguma das Lojas listadas na Tabela 1 do Anexo II do Contrato de Cessão Securitização que tenha sido objeto de distrato e, subsequentemente, tido o respectivo saldo devedor como objeto de Recompra Facultativa, a Promessa de Cessão Fiduciária se converterá automaticamente em cessão fiduciária efetiva dos Novos Direitos Creditórios decorrentes de referido instrumento de locação e de todos e quaisquer demais instrumentos de locação que venham a ser celebrados pela Cedente, devendo ser interpretadas todas as menções no presente Contrato à “Promessa de Cessão Fiduciária” como “Cessão Fiduciária”.

7.6. Razão de Garantia: A partir da 12ª (decima segunda) Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, fica estabelecido que, em cada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, a Securitizadora deverá verificar, com base nos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado dos últimos 12 (doze) meses, a razão de garantia abaixo descrita (“Razão de Garantia”).

$$\frac{\text{Arrecadação LTM}}{\text{Parcelas Mensais dos CRI no Ano Predecessor}} > 1,2$$

onde,

- (a) “Arrecadação LTM”: significa o valor total dos recursos apurados na Conta do Patrimônio Separado ao longo dos 12 (doze) meses imediatamente anteriores a cada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, decorrentes tanto dos Créditos Imobiliários, como dos Novos Direitos Creditórios, conforme apurado pela Securitizadora; e
- (b) “Parcelas Mensais dos CRI no Ano Predecessor”: significa o valor da parcela de principal e juros remuneratórios dos CRI, referente a todo o período em que for apurada a “Arrecadação LTM”, conforme o disposto no Termo de Securitização.

7.6.1. Caso, em determinada Data de Verificação Ajuste Preço de Cessão, a Securitizadora apure o descumprimento da Razão de Garantia, não será realizado o pagamento da Parcela Resolvida da Cessão nos termos da Cláusula 3.10.3 do Contrato de Cessão Securitização e os eventuais recursos que sobejarem ao necessário para pagamento da prestação mensal dos CRI, recomposição dos Fundos de Despesa e de Reserva,

e cumprimento das demais obrigações do patrimônio separado, serão utilizados para Amortização Extraordinária do CRI.

**7.7. Fundo de Despesas:** A Securitizadora constituirá mediante a retenção de parte do Preço de Cessão, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização.

7.7.1. Caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, o mesmo deverá ser recomposto com recursos próprios da Cedente, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento. Os recursos devem ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, pela Cedente, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Despesas será feita pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida).

7.7.2. Os valores decorrentes do Fundo de Despesas, enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.7.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, restarem recursos no Fundo de Despesas, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Cedente, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

7.7.4. Em nenhuma hipótese, a Securitizadora incorrerá em antecipação de despesas decorrentes da Operação de Securitização.

7.7.5. Os recursos do Fundo de Despesas depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

**7.8. Fundo de Reserva:** A Securitizadora constituirá, mediante a retenção de parte do Preço de Cessão, na Conta do Patrimônio Separado, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas, para fazer frente ao pagamento de eventual inadimplência das Obrigações Garantidas.

7.8.1. Caso o montante do Fundo de Reserva fique inferior ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, o mesmo deverá ser recomposto prioritariamente com os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários retidos na Conta Vinculada ou com recursos próprios da Cedente, casos os recursos retidos não sejam suficientes, no mesmo mês em que tenha sido verificado o desenquadramento, a serem transferidos para a Conta do Patrimônio Separado no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto. A verificação do Fundo de Reserva será feita pela Securitizadora mensalmente, em cada Data de Verificação (conforme abaixo definida).

7.8.2. Os valores decorrentes do Fundo de Reserva enquanto retidos na Conta do Patrimônio Separado deverão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

7.8.3. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos

no Fundo de Reserva, tais recursos devem ser restituídos pela Securitizadora diretamente à Cedente, acrescidos dos Investimentos Permitidos, líquidos de tributos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de liquidação integral das Obrigações Garantidas.

7.8.4. Os recursos do Fundo de Reserva depositados na Conta do Patrimônio Separado, estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado.

7.9. Disposições Comuns às Garantias. Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo a Securitizadora, a seu exclusivo critério, executar todas ou cada uma delas indiscriminadamente, total ou parcialmente, tantas vezes quantas forem necessárias, sem ordem de prioridade, até o integral adimplemento das Obrigações Garantidas, de acordo com a conveniência da Securitizadora, ficando ainda estabelecido que, desde que observados os procedimentos previstos neste Contrato de Cessão Securitização, a excussão das Garantias independerá de qualquer providência preliminar por parte da Securitizadora, tais como aviso, protesto, notificação, interpelação ou prestação de contas, de qualquer natureza, salvo se previsto de forma diversa nos demais Documentos da Operação. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese nenhuma, perda da opção de se excutir as demais.

7.9.1. A enunciação das Obrigações Garantidas acima não é exaustiva, sendo certo que a falta de menção específica neste instrumento, ou a inclusão de referida obrigação nesta definição não significa a exclusão da responsabilidade pelo seu cumprimento ou a não sujeição aos termos das Garantias, não podendo a Cedente se escusar ao cumprimento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou de qualquer forma retardar a execução das Garantias conforme previsão do Termo de Securitização.

7.9.2. As Garantias permanecerão válidas e eficazes até a integral satisfação e total liquidação da Obrigações Garantidas.

7.9.3. O presente Termo de Securitização integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários viabilizada por meio da emissão dos CRI, estruturada para a concessão de financiamento à Cedente no âmbito do mercado de capitais. Dessa maneira, a excussão da totalidade ou de parte das Garantias, ou de qualquer outra garantia real ou fidejussória constituída em garantia das Obrigações Garantidas, não caracteriza necessariamente a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, uma vez que tal excussão limita-se ao percentual que tais garantias representam da totalidade das Obrigações Garantidas, tampouco limita a prerrogativa da Securitizadora de exercer quaisquer de seus direitos, incluindo a excussão de qualquer outra garantia constituída pela Cedente ou qualquer outra parte em favor das Obrigações Garantidas.

## **CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

8.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação em seu *website*, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, previsto no artigo 47, III da Resolução CVM 60, a partir do mês subsequente à integralização dos CRI, bem como a colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento



do mês a que se referirem.

8.2.1. A Emissora declara com base na diligência jurídica realizada pelo assessor legal que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, mediante confirmação de posição do investidor junto à B3 ou ao Escriturador, se for o caso, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Cedente e sejam públicas.

8.3.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (i) prestar, fornecer e permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (ii) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; (iii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que vierem a ser de seu conhecimento, que permitam a antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão Securitização e neste Termo de Securitização, após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora; (iv) nos termos previstos na MP 1.103 e na Resolução CVM 60, administrar o Patrimônio Separado, mantendo seu registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio próprio e de outros patrimônios separados, sendo os custos arcados pelo patrimônio separado; (v) manter em estrita ordem a sua contabilidade a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, em acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso a seus livros e demais registros contábeis, e submeter, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria; (vi) preparar e enviar ao Agente Fiduciário o relatório indicado na cláusula 8.2 acima; (vii) manter sempre atualizado seu registro de companhia aberta na CVM; (viii) manter contratados, com recursos do Patrimônio Separado, durante a vigência deste Termo de Securitização, funcionários habilitados para desempenhar todas as funções necessárias ao controle dos Créditos Imobiliários e das Garantias, e à manutenção, administração e viabilização do Patrimônio Separado, tendo a faculdade de substituí-los por outros habilitados para tanto a qualquer momento, a seu exclusivo critério e independentemente da anuência dos investidores, com exceção do Agente Fiduciário; (ix) não realizar negócios e/ou operações, ou mesmo praticar atos alheios, em desacordo ou que não estejam expressamente previstos em seu objeto social (conforme definido em seu estatuto social) ou nos Documentos da Operação; (x) comunicar o Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis, sobre quaisquer ocorrências que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício dos direitos, garantias e prerrogativas da Emissora no âmbito do Patrimônio Separado e que possam afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI; e (xi) após o término de cada exercício social publicar suas demonstrações financeiras completas e auditadas da Emissora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, disponibilizando-as em seu *website* para consulta do Agente Fiduciário e dos investidores.

8.3.2. A substituição dos auditores independentes deverá ser informada pela Securitizadora ao Agente



Fiduciário, à B3 e à CVM.

8.4. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 90 (noventa) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.

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

8.6. A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e previstas nos demais Documentos da Operação de que seja parte, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários referentes à Emissora para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (f) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar a existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou

possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (i) este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

#### **CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E PRIORIDADE NOS PAGAMENTOS**

**9.1. Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 24 e 25 da MP 1.103, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre as Garantias e sobre a Conta do Patrimônio Separado, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, será registrado na Instituição Custodiante e na B3, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

**9.1.1.** Para os fins do inciso (viii) do artigo 2º do Suplemento A à Resolução CVM nº 60, a Emissora declara, neste ato, que a instituição do Regime Fiduciário abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva.

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

**9.3. Isenção de Ação ou Execução:** Na forma do artigo 26 da MP 1.103, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

**9.4. Patrimônio Separado:** Os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

**9.5. Administração do Patrimônio Separado:** A Emissora administrará, por si ou por seus prepostos, ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da

amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

**9.6.** O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelos auditores externos da Emissora.

**9.7.** Declarações da Emissora: Para fins do disposto no suplemento à Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

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

**9.8.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários, incluindo qualquer recurso oriundo de liquidação antecipada ou realização das Garantias, 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 (“Ordem de Pagamentos”):

- (a) Despesas do Patrimônio Separado em aberto, inadimplidas pela Cedente, e não suportadas pelo Fundo de Despesas, caso existam;
- (b) Recomposição do Fundo de Reserva, caso necessário;
- (c) Recomposição do Fundo de Despesas, caso necessário;
- (d) Pagamento de parcelas de Juros Remuneratórios dos CRI vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (e) Pagamento de parcelas de Amortização dos CRI vencidas e não pagas, e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam;
- (f) Parcela de Juros Remuneratórios dos CRI vincenda; e
- (g) Amortização dos CRI vincenda.

**9.8.1.** Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, com o recebimento do relatório de encerramento conferido pelo Agente Fiduciário tão logo os Créditos Imobiliários sejam satisfeitos aos Titulares de CRI e emissão do termo de quitação pela Securitizadora, a Emissora deverá transferir a totalidade dos recursos do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva existente na Conta do

Patrimônio Separado, para a Conta de Livre Movimentação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da quitação das Obrigações Garantidas.

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

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

9.9.2. A Assembleia Especial de Investidores deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103/2022.

**9.10. 9.9.3. Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, deverão ser observados os §§ 5º e 6º do artigo 29 da Medida Provisória nº 1.103/2022.**  
**Gestão de Recursos da Conta do Patrimônio Separado:** Os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado oriundos dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, serão geridos pela Emissora, sendo que o resultado obtido pela eficiência e gestão dos Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora para posterior vinculação ao Patrimônio Separado, serão atribuídos à Emissora. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos recursos da Conta do Patrimônio Separado pertencerão com exclusividade à Emissora, na forma autorizada pelo artigo 22 da Resolução CVM 60.

**9.11. Investimentos Permitidos:** Quaisquer valores depositados ou mantidos na Conta do Patrimônio Separado, poderão ser aplicados pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

9.11.1. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, para todos os fins de direito, a Emissora e os titulares dos CRI não assumem qualquer responsabilidade perante a Cedente, por perdas financeiras resultantes de qualquer investimento nas Aplicações Financeiras, desde que expressamente observado o disposto na Cláusula 9.11 acima.

9.12.2. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Cedente, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

**9.13.** A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI em Circulação;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora; ou

(iii) em qualquer outra hipótese deliberada pela AEI, desde que sejam devidamente quitados todos os valores a ela devidos até o momento e conte com a concordância da Securitizadora.

**9.13.1** Na hipótese prevista no item (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário convocar assembleia de investidores para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

**9.13.2.** Na hipótese previstas nos itens (ii) e (iii) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia especial de investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Décima Primeira deste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

- (a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;
- (b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, conforme consta no Anexo VI deste Termo de Securitização;
- (c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei 6.404/76 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM nº 17/21;
- (d) prestar serviços de agente fiduciário em outras emissões da Emissora, conforme consta no Anexo VII;
- (e) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora;
- (g) não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (h) não desempenhar qualquer outra função ou outros serviços para a presente Emissão;

(i) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das garantias, bem como o registro necessários à formalização e/ou constituição das Garantias, na medida em que estiverem completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames existentes e forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Cartórios de Títulos e Documentos competentes e dos atos societários quando do registro nas juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, com base no valor convencionados pelas partes do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Imóveis Garantia são suficientes em relação ao saldo devedor da oferta na data de assinatura deste Termo de Securitização.

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

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

de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;
- (m) comunicar os Titulares dos CRI, em até 7 (sete) Dias Úteis a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências e as providências que pretende tomar a respeito do assunto para os Titulares dos CRI;
- (n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- (o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado em conjunto com a Emissora, através de seu *website*;
- (p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (q) fornecer à Emissora nos termos do §1º do artigo 31 da MP 1.103, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, relatório de encerramento (termo de quitação), que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 17 da MP 1.103;
- (r) convocar, quando necessário, a AEI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei n.º 6.404/76;
- (s) comparecer à AEI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- (t) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- (u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o respectivo exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo o previsto no Anexo 15 da Resolução CVM nº 17/21.

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

**10.4.** Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá

da Emissora, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, durante o período de vigência dos CRI ou até a liquidação integral dos CRI, (i) a título de implementação, será devida parcela única de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e (ii) parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinta) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização dos CRI ou 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais nos trimestres subsequentes até o resgate total dos CRI. Caso não haja integralização dos CRI e a oferta seja cancelada serão devidas 2 parcelas do item “ii” a título de “abort fee”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Cedente, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Cedente 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 Cedente assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

**10.4.1.** No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 05 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

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

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



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

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

**10.4.6.** 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.

**10.4.7.** O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima, e por não existirem recursos no Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento, 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 adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso, pelo Agente Fiduciário, 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.

**10.4.8.** O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Cedente, ou pelos investidores,

conforme o caso.

**10.4.9. Caso o Agente Fiduciário ou qualquer prestador de serviço venha a exercer cobrança de valores intempestivamente, não será devido pela Emissora nenhum acréscimo a título de Encargos Moratórios, multa, atualização monetária ou a qualquer outro título, desde que pago na nova data acordada. Não serão exigíveis nem devidos pelo Patrimônio Separado ou pela Emissora os valores cobrados intempestivamente a título de prestação de serviço após o Resgate Antecipado dos CRI ou após a Data de Vencimento do CRI, sendo certo que a Emissora não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pelo ressarcimento de tais valores.**

**10.5. Substituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação extrajudicial, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, AEI para que seja eleito o novo agente fiduciário. O Agente Fiduciário se manterá nas suas funções até que seja substituído pelo novo Agente Fiduciário.

**10.6. Destituição do Agente Fiduciário:** O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em AEI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto da maioria dos CRI em circulação; ou
- (c) por deliberação em AEI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos neste termo de securitização e na regulamentação aplicável.

**10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição:** O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 10.7 e da Cláusula 10.8 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

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

**10.9. Substituto Provisório:** Por meio de voto da maioria dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

**10.10. Validade das manifestações:** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em AEI.

**10.11. Atuação Vinculada:** A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21,

e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

**10.12. Presunção de Veracidade:** Caberá à Cedente e à Emissora, conforme o caso, a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados atestados, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO PELO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**11.1.** Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e os recursos porventura mantidos na Conta do Patrimônio Separado. Caso os Créditos Imobiliários encontrem-se inadimplentes, e tenha sido decretado o seu vencimento antecipado, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, promovendo a excussão das Garantias até o integral resgate dos CRI.

**11.2. Convocação da Assembleia Especial de Investidores:** Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Investidores, com antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova securitizadora. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, na forma prevista da Medida Provisória nº 1.103/2022.

**11.2.1. Forma de Convocação.** Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.2.2. Quórum de Deliberação.** Na Assembleia Especial de Investidores, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

**11.2.3. Objeto de Deliberação.** A Assembleia Especial de Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

**11.2.4. Liquidação do Patrimônio Separado.** Neste cenário, o Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado, com o consequente resgate dos CRI, mediante a dação em pagamento

dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI caso (i) a Assembleia Especial de Investidores não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação e (ii) a Assembleia Especial de Investidores seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

**11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário:** Além da hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a critério da AEI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para administrá-lo:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; ou
- (b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 3 (três) Dias Úteis, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado. O prazo ora estipulado será contado do respectivo inadimplemento.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES**

**12.1 Assembleia Especial de Investidores:** Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores (“AEI”), de forma presencial, ou à distância, conforme autorizado pela Resolução CVM 60 e, no que couber a Resolução CVM 81, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de forma presencial, ou à distância, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

**12.2 Competência da AEI:** Compete privativamente à AEI deliberar sobre:

- I - as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- II - alterações no instrumento de emissão, ressalvado o quanto disposto no item 12.2.2. abaixo;
- III - destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e
- IV - qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, incluindo a deliberação sobre: a) a realização de aporte de capital por parte dos investidores; b) a dação em pagamento aos investidores dos valores integrantes do patrimônio separado; c) o leilão dos ativos componentes do patrimônio separado; ou d) a transferência da administração do patrimônio separado para outra companhia securitizadora ou para o agente fiduciário,

se for o caso.

12.2.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a AEI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

12.2.2. O presente Termo poderá ser alterado independentemente de deliberação de AEI sempre que tal alteração: a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, e demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; b) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora nas hipóteses previstas neste Termo; c) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; d) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste termo; ou e) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI. As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) dias úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.

**12.2. Convocação:** A AEI poderá ser convocada pelo (i) Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

**12.3. Forma de Convocação:** A convocação da AEI será encaminhada pela Securitizadora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. A convocação mencionada acima implica o envio do edital referente à respectiva AEI (a) pela Securitizadora, a cada Titular dos CRI e/ou aos custodiantes do respectivo Titular dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação e (b) na mesma data, ao Agente Fiduciário.

12.3.2. Os envios e a disponibilização acima serão realizadas uma única vez, sendo certo que, não havendo quórum para instalação em primeira convocação, deverá ser realizada uma única nova publicação para a instalação em segunda convocação.

12.3.3. Nos termos da Resolução CVM nº 60/21, os editais de convocação das AEI, deverão ser disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores - Internet (<https://opeacapital.com/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do artigo 26, do parágrafo 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46 e do inciso I do artigo 52 da Resolução CVM 60 e conforme parágrafo 3º do artigo 23 da Medida Provisória.

**12.4. Antecedência e conteúdo da Convocação:** Ressalvada a Assembleia Especial de Investidores convocada para fins de deliberação das novas normas e regras de administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou administração por nova Securitizadora, na hipótese em que este assuma transitoriamente o Patrimônio Separado nos termos previstos neste Termo de Securitização, deverá ser

convocada Assembleia Especial de Investidores dos CRI mediante edital publicado na forma da Cláusula Quinze deste Termo de Securitização, com, pelo menos, 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização e conterá: (i) dia, hora e local em que será realizada a assembleia, (ii) as regras e os procedimentos sobre como os investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital (iii) a ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas; e (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da assembleia. O conteúdo da convocação pode ser divulgado de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

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

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

**12.7. Instalação:** A AEI se instalará, em primeira ou em segunda convocação, com a presença de qualquer número de investidores.

**12.8. Presidência:** A presidência da AEI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presente; (ii) ao Agente Fiduciário; ou (iii) à Emissora.

**12.9. Votos:** Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas AEI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Somente podem votar na AEI os investidores detentores de títulos de securitização na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**12.9.1.** Os Titulares dos CRI poderão exercer o voto em AEI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, desde que recebida pela Emissora antes do início da AEI na forma do § 2º do artigo 29 e § 5º do artigo 30 da Resolução CVM 60 e observadas as demais disposições da Resolução CVM 60 e, no que couber, a Resolução CVM 81.

**12.9.2.** Caso os Titulares dos CRI possam participar da AEI à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares dos

CRI podem participar e votar à distância na AEI, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a AEI será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.9.3. No caso de utilização de meio eletrônico para realização da AEI, a Emissora deverá adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação dos Titulares dos CRI.

**12.10. Impedimento de voto:** Não podem votar na AEI: (i) os prestadores de serviços da Emissão, incluindo a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do patrimônio em separado no tocante à matéria em deliberação, ressalvadas as hipóteses em que os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iv), ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais investidores presentes à AEI, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

**12.11. Quóruns:** Os quóruns de deliberação das AEI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**12.12. Quórum de Deliberação:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização, todas as deliberações serão tomadas, pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva AEI.

**12.13. Quóruns Qualificados:** Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, as propostas de alterações feitas ou apresentadas pela Emissora em relação: (i) às datas de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI e às datas de pagamento da amortização de principal; (ii) à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Unitário; (iii) à Data de Vencimento Final; (iv) às Hipóteses de Vencimento Antecipado; (v) aos Créditos Imobiliários, que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; (vi) às Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) aos quóruns de deliberação das AEI; (viii) realização de qualquer Resgate Antecipado dos CRI; (ix) qualquer alteração das previsões referentes à Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI; e (x) qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Cedente (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores), deverão ser aprovadas na AEI por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

**12.14. Dispensa de Convocação:** Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente convocada a AEI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM nº 60.



**12.15. Presença da Emissora:** Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas AEI, observadas as regras relacionadas ao cômputo dos votos proferidos em assembleias com participação a distância, previstas na Resolução 60 CVM, se aplicável.

**12.16. Prestação de Informações:** O Agente Fiduciário deverá comparecer à AEI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Cedente), para participar das AEI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Cedente e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

**12.17. Consulta formal:** Além das deliberações tomadas em AEI, é facultado à Emissora tomar as deliberações dos investidores mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos investidores, observada, nessa hipótese, o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

**12.18. Atas da AEI e encaminhamento para a CVM:** As atas lavradas das AEI deverão indicar quantas aprovações, rejeições e abstenções cada deliberação recebeu e devem ser encaminhadas à CVM via Fundos.net, e publicadas no *website* da Emissora.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

**13.1. Despesas da Emissão:** A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 3.400,00 (três mil e quatrocentos reais), observado que:

- (a) A remuneração será paga sempre anualmente, sendo a primeira parcela será devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro;
- (b) As parcelas serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGPM-FGV, 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;
- (c) A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja exercendo atividades inerentes a suas funções em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- (d) A remuneração será acrescida 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 nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento; e
- (e) Não estão inclusos na remuneração acima os custos de atividades extraordinárias tais como:



(i) de reestruturação da Oferta Restrita e dos CRI; (ii) a realização de AEI; (iii) a elaboração e/ou revisão e/ou formalização de aditamentos aos documentos da operação; (iv) realização de notificações de quaisquer partes e/ou do devedor dos CRI, a publicação de fatos relevantes ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, de forma que, para a realização desta atividades descritas nos itens acima; (v) a elaboração de cálculos de garantias e/ou para cobertura de inadimplimento e/ou para reestruturação do lastro ou da garantia, será devida à Securitizadora uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, atualizado anualmente a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo ("Remuneração Independente"), sendo certo que a cobrança de tal remuneração deverá ser acompanhada de relatório descritivo dos trabalhos realizadas pelos profissionais da Securitizadora, e estará limitada ao montante máximo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por demanda mensal que nos for direcionada. A Cedente também deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora para as providências que se fizerem necessárias em relação às demandas, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal; (v) a realização de cálculo e providências financeiras para solicitação de liquidação antecipada dos CRI, integral ou parcial; (vi) arcar com custos relacionados a emissão da carta de titularidade da CETIP; (vii) outros custos que eventualmente sejam impostos em decorrência da legislação em vigor, inclusive mas não exclusivamente de auditoria do patrimônio separado. Os valores aqui indicados deverão ser pagos líquidos de impostos, taxas e/ou tributos, e deverão ser corrigidos mensalmente pelo IGPM/FGV a partir da data deste Termo de Securitização; e

(f) Todos os tributos e/ou taxas que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Emissora serão suportados pela Cedente, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Cedente sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Emissora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*). Sobre os valores em atraso devidos pela Cedente à Emissora, incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

**13.2. Despesas do Patrimônio Separado:** São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, em caso de inadimplimento da obrigação de seu pagamento pela Cedente:

- (a) as despesas com o acompanhamento, a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- (b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o auditor independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos titulares dos CRI;

- (c) 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;
- (d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente;
- (f) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, registro, custódia, escrituração e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, (a) as despesas com sistema de processamento de dados, (b) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (c) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (d) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (e) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e (f) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora e/ou Agente Fiduciário e/ou pela instituição administradora cuja contratação seja aprovada pelos Titulares dos CRI, na AEI prevista no Termo de Securitização, na hipótese em que esses venham a assumir a sua administração, conforme o caso. Tais despesas deverão ser razoavelmente incorridas e comprovadas, conforme o caso;
- (g) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do auditor independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração das demonstrações financeiras auditadas do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor;
- (h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização;
- (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (j) a remuneração devida ao Custodiante, Escriturador das Notas Comerciais, Escriturador dos CRI, Agente Fiduciário, contador do Patrimônio Separado, auditor do Patrimônio Separado e qualquer outro prestador contratado pela Emissora no âmbito da Emissão;
- (k) as despesas referentes à manutenção da Conta do Patrimônio Separado;
- (l) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos os CRI;

- (m) despesas acima, de responsabilidade da Cedente, que não tenham sido pagas por esta; e
- (n) quaisquer outras despesas assumidas pela Emissora no âmbito da Emissão, ou necessária para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias.

**13.2.1. Remuneração Custodiante.** A remuneração da Instituição Custodiante é composta da seguinte forma:

**13.2.1.1. Registro e Implantação da CCI.** Será devido o pagamento único no valor de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), compreendendo o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), referente ao registro da CCI na B3 /implantação do lastro, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente à primeira parcela da remuneração da custódia do lastro, descrita no item (ii) abaixo, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e

(ii) **Custódia da CCI.** Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela recorrente devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima, apenas no ano subsequente, ou seja, neste caso, em 2023, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

**13.2.1.2.** As parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

**13.2.1.3.** As parcelas poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 17.595.680/0001-36.

**13.2.1.4.** 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.

**13.2.1.5.** A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

**13.3. Responsabilidade dos Titulares dos CRI:** Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas

mencionadas nos itens 13.1. e 13.2. acima, e tais despesas não sejam pagas pela Cedente, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, mediante aporte de recursos ao Patrimônio Separado, sem prejuízo do direito ao reembolso dos Titulares dos CRI, pela Cedente, pelas despesas efetivamente suportadas pelos Titulares dos CRI, caso aplicável. Os aportes deverão ser feitos na proporção em que cada CRI titulado por cada um representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, sendo devido mediante notificação dos titulares dos CRI, que pode ser feita por e-mail.

**13.3.1.** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra eventual obrigação de realização de aportes de recursos na conta do Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses bem como a fazer frente ao pagamento das despesas da Emissão, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tais obrigações, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas independente da realização/aprovação em AEI.

**13.3.2.** Caso o Patrimônio Separado não tenha recursos suficientes para arcar com as despesas da Emissão incluindo, mas não se limitando, aos prestadores de serviços da Emissão, o que será constatado pela Emissora enquanto administradora do Patrimônio Separado, poderá ser realizada AEI para deliberar sobre a emissão de nova série de CRI no âmbito da Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

**13.4.** Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 13.1., 13.2. e 13.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI;
- (b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- (c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

**13.4.2.** Em razão do quanto disposto na alínea “b” do item 13.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou

cobrança dos Créditos Imobiliários; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário e/ou da Emissora, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário e/ou da Emissora na hipótese de inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

**13.5. Custos Extraordinários:** Quaisquer custos extraordinários incorridos pela Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem na elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando, a remuneração adicional pelo trabalho de profissionais da Emissora, Agente Fiduciário dedicados a tais atividades, ou de profissionais que venham a ser contratados para tais atividades, deverão ser arcados pela Cedente.

**13.6. Recursos após Pagamento das Despesas:** Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado com a outorga da respectiva quitação pelo Agente Fiduciário, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de Créditos Imobiliários, tais recursos e/ou créditos deverão ser restituídos pela Emissora à Cedente.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

##### **14.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil**

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro

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

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

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

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil (“RFB”), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

#### **14.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior**

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

informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

#### **14.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

##### **Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio**

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

##### **Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários**

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

**15.1 Publicidade:** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), assim como as convocações para as AEI serão publicados pela Emissora no seu *website* (<https://opeacapital.com/http://www.barisec.com.br/>) imediatamente após a realização ou a ocorrência do ato a ser divulgado, observados, conforme cabível, o parágrafo 5º do artigo 44, o artigo 45 e a alínea "b" do artigo 46 da Resolução CVM nº 60, assim como a MP 1.103, devendo a Securitizadora avisar o *Agente Fiduciário* acerca da realização de qualquer publicação em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência. As publicações acima serão realizadas uma única vez.

**15.2** As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio dos sistemas de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.



**15.3** As publicações das Assembleias Gerais serão realizadas na forma da cláusula 12 acima e conforme previsto neste Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

**16.1.** Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante em até 3 (três) Dias Úteis, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, ocasião em que a Instituição Custodiante emitirá a declaração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES**

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

*Para a Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Flávia Palacios

Fax: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com <mailto:juridico@opeacapital.com>

*Para o Agente Fiduciário*

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

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

CEP 04534-004 - São Paulo - SP

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

Telefone: (21) 3514-0000

Correio eletrônico: [af.controles@oliveiratrust.com.br](mailto:af.controles@oliveiratrust.com.br); [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br);  
[af.precificacao@oliveiratrust.com.br](mailto:af.precificacao@oliveiratrust.com.br) (este último para preço unitário do ativo)

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS**

**18.1.** Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:



- (a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários relacionados aos Contratos de Locação, e vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos adversos em relação ao pagamento pelos Devedores poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;
- (b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI;
- (c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final;
- (d) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em AEI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI;
- (e) Risco de Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Emissora de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI;
- (f) Recente Publicação do Marco Legal da Securitização: Em razão da recente publicação da MP 1.103, o governo federal ratificou toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão. Entretanto, a MP 1.103 ainda não foi convertida em Lei, e, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira,

em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação;

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

(h) Risco Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, poderá obrigar a Emissora e/ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

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

(j) Risco de Recompra Compulsória: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Recompra Compulsória. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

(k) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta do Patrimônio Separado: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita aos recursos existentes no Patrimônio Separado, caso tais recursos sejam insuficientes para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos na Conta do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização;

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

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

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

e riscos que os CRI;

(o) Risco em relação à instabilidade econômica resultante dos impactos causados pelo Coronavírus (COVID-19) e por eventuais surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças. O Coronavírus (COVID-19), bem como eventual surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, no Brasil ou nas demais partes do mundo: (i) pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, que podem afetar, de forma negativa e substancial, o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras, inclusive os Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão em epígrafe; (ii) poderão ser apresentadas entraves no âmbito do mercado secundário em relação aos CRI; (iii) poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de securitização, a Cedente e o resultado de suas operações, incluindo em relação às aplicações financeiras; (iv) podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho da Cedente. Assim sendo, por mais que as práticas de governança da Emissora tenham sido aprimoradas para auxiliar na gestão do impacto do COVID-19, não há como prever os impactos econômicos no Brasil e no mundo decorrentes da pandemia. Ainda, em relação à constituição, formalização, excussão e execução de garantias que serão submetidas aos órgãos públicos ou governamentais, poderá ocorrer dilação de prazo para os seus registros, especialmente perante as juntas comerciais e cartórios de registro de imóveis, outrossim, poderá haver morosidade para a práticas de eventuais outros atos de constituição de mora via cartórios, atos de execução ou excussão administrativa e judicial de garantias e títulos de dívida, isso em razão de medidas sanitárias adotadas pelo estado e/ou município em que se situam as serventias, podendo interferir no regular funcionamento como, exemplificativamente, o ato expedido pelo Conselho Nacional de Justiça, de acordo com o Provimento nº 94 de 28 de março de 2020, que dispõe sobre o funcionamento das unidades de registro de imóveis nas localidades onde foram decretados regime de quarentena pelo sistema de plantão presencial e à distância, traçando procedimentos especiais para a atuação das serventias, cabendo às corregedorias estaduais definirem o funcionamento dos Cartórios de Registro de Imóveis. De se ressaltar que as medidas para enfrentamento de emergência de saúde pública de importância internacional adotados pela Emissora e aqueles retro anunciados que expõem novos Fatores de Risco à Emissão, estão em consonância com a Lei Federal nº 13.979 de 06 de março de 2020, bem como de acordo com o Regulamento Sanitário Internacional constante do anexo ao Decreto nº 10.212 de 30 de janeiro de 2020 e referenciado na lei supra indicada (International Health Regulation da World Health Organization);

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

(q) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

(r) Riscos relativos à execução das Garantias: A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos

Créditos Imobiliários poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias assegurará o pagamento integral e tempestivo dos CRI. É possível que os procedimentos de execução das garantias possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, eventuais custos judiciais para propositura e acompanhamento de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores, não alienação de bens em leilão, entre outros). O atraso na excussão das garantias poderá representar perda financeira aos titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também na incidência de custos adicionais;

(s) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária do Imóvel: Na presente data, a garantia outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível, na medida em que o referido contrato não foi registrado no cartório competente;

(t) Risco de não constituição da Alienação Fiduciária de Ações: Na presente data, a garantia outorgada nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações está subordinada ao implemento de Condição Suspensiva, pertinente à liberação de ônus existente. Caso não ocorra a liberação do ônus existente, a garantia de Alienação Fiduciária de Ações poderá não ser constituída.

(u) Risco da não constituição da Cessão Fiduciária: A constituição da Cessão Fiduciária depende da efetiva celebração de novos contratos de locação, de forma que se não forem efetivamente celebrados, e se a 3S e a Cedente se recusarem a formalizar a cessão fiduciária, os titulares dos CRI ver-se-ão privados dessa garantia.

(v) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica conduzida por escritório de advocacia especializado foi realizada entre os meses de maio de 2022 a junho de 2022 na ocasião e para os fins da presente Emissão, nos termos contratados, com escopo limitado a determinados aspectos, tendo sido objeto da diligência a análise da Cedente, os Fiadores, o Imóvel e os antecessores do Imóvel em um período de 10 (dez) anos. A *due diligence* teve seu escopo limitado, de acordo com as informações acima e o relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal, e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, que revelem contingências não informadas afetem negativamente os CRI.

(w) Risco de custo adicional para o Patrimônio Separado e para os investidores para avaliação dos Imóveis objeto da garantia: Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 02/19, o Agente Fiduciário poderá contratar, às expensas do Patrimônio Separado, terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o laudo apresentado dos bens dados em garantia bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício. A Fiduciária também terá esta faculdade para fins de atendimento de solicitação do auditor independente do Patrimônio Separado. Não existindo recurso no Patrimônio Separado para fazer frente as avaliações, o investidor serão chamados a aportar recursos para a realização da despesa, o que impactará no retorno financeiro por ele esperado;

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

## CLAUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

**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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou preCedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

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

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

**19.5.** 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.

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

**19.7.** Assinatura Digital. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como os demais documentos correlatos, poderá ser assinados digitalmente, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019 (“Lei 13.874/19”), bem como da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001 (“MP 2.200-2”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 (“Decreto 10.278/20”), e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital nos padrões ICP-Brasil capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelo cartório e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco por agência de rating, sendo dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

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

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

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

São Paulo, 17 de junho de 2022.

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco.)*



*(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda., celebrado em 17 de junho de 2022.)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

---

Nome: Marcelo Leitão Da Silveira  
CPF: 021.590.957-70

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF: 328.686.498-66

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

*Agente Fiduciário*

---

Nome: Nilson Raposo Leite  
CPF: 011.155.984-73

---

Nome: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63

**TESTEMUNHAS:**

---

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

---

Nome: Gilton Rodrigues Miranda  
RG: 27.397.167-0  
CPF: 164.918.578-24

# ANEXO I

## AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022

### Características dos Créditos Imobiliários Atuais

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	15/04/2023	45.031	1,0000%	IPCA E IGP-M	-	100%

Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 1	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 484.953,30	0,02



Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor		Endereço Imóvel					Coobrigado	
LOJAS AMERICANAS S/A	33.014.556/0001-96	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, ANCORA, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG		Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não	
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	15/04/2023	45.031	-	IPCA ou IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 2	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 370.635,30	0,1		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor		Endereço Imóvel					Coobrigado	
LOJAS RIACHUELO S.A	33.200.056/0001-49	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, ANCORA, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG		Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não	


OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	15/04/2023	45.031	-	IGP-M	-	100%
<b>Custodiante</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço Custodiante</b>		<b>Série e Número</b>	<b>Cartório</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Seguro</b>	<b>Valor da CCI</b>	<b>Multa   Mora</b>	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP		1 e 4	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 338.465,07	0,1	
<b>Devedor</b>	<b>CNPJ / CPF</b>	<b>Endereço Devedor</b>				<b>Endereço Imóvel</b>			<b>Coobrigado</b>	
DELTA FILMES LTDA	01.735.159/0001-17	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, ANCORA, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG				Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140			Não	

<b>Emissora</b>	<b>CNPJ Emissora</b>	<b>Endereço Emissora</b>	<b>Garantia</b>	<b>Data Emissão</b>	<b>Data Vencimento</b>	<b>Prazo Vencimento</b>	<b>Juros Contrato</b>	<b>Atualização Monetária</b>	<b>Valor Imóvel</b>	<b>% dos Créditos</b>
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim	Não	17/06/2022	21/09/2024	45.556	-	IGP-M	-	100%

		Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP									
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 5	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 238.193,46	0,1			
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado			
BK Brasil Operacao e Assessoria a Restaurantes S.a.	13.574.594/0001-96	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHEK, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não			
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	31/07/2026	46.234	-	IGP-M	-	100%	
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 6	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$	230.300,00	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado
Sergio e Sineval & Cia LTDA	22.348.407/0001-47	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	16/04/2023	45.032	-	IGP-M	-	100%

Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 7	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 105.165,32	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado
Restaurate Prato Fino LTDA	01.374.147/0001-04	RODOVIA JUSCELINO	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não

KUBITSCHK, 459,  
SATÉLITE, Ipiranga,  
CEP 37.556-140,  
Pouso Alegre, MG

Emissora	CNPJ Emissora	Endereç o Emissor a	Garanti a	Data Emissão	Data Venciment o	Prazo Venciment o	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	16/04/2024	45.398	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório		Matrícul a	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 8	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG		93685	-	R\$ 131.599,60	-	
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigad o	
Dorighello Napoleao Empreendimentos Comerciais LTDA	11.804.773/0001-47	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não	
Emissora	CNPJ Emissora	Endereç o	Garanti a	Data Emissão	Data Venciment o	Prazo Venciment o	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos

OPEA SECURITIZADORA S.A.		02.773.542/0001-22	Emissora Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	03/03/2024	45.354	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 9	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 121.644,81	-			
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado			
Dorighello Napoleao Empreendimentos Comerciais LTDA	11.804.773/0001-47	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHEK, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não			
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto	Não	17/06/2022	31/01/2024	45.322	1,0000%	IGP-M	-	100%	

		o 62, Jardim Europa, CEP 01.455- 000, São Paulo, SP									
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 10	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 101.997,96	0,1			
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado			
Natanael Pereira do Nascimento e CIA LTDA	36.607.819/0002-40	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não			
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>											
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantida	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto o 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	16/04/2023	45.032	-	IGP-M	-	100%	





Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 11	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 139.811,00	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado
Arcos Dourados Comercio de Alimentos LTDA	42.591.651/0001-43	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	16/04/2024	45.398	-	IGP-M	-	100%

Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 12	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 356.555,54	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado

FAIR PLAY DIVERSÕES LTDA	38.762.308/0001-47	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, MEGALOJAS, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140	Não
--------------------------	--------------------	--	--	-----

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	14/08/2023	45.152	1,0000%	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 13	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 57.675,10	0,1		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado	
Raquel Coelho Pereira	082.126.976-30	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não	

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	31/08/2023	45.169	1,0000%	IGP-M	-	100%

Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 14	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 65.364,04	0,1

Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel	Coobrigado
DIEDE-SP COMERCIO DE ROUPAS LTDA	09.419.695/0001-15	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140	Não

---

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º	Não	17/06/2022	31/10/2022	44.865	1,0000%	IGP-M	-	100%

		andar, Conjunt o 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP									
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícul a	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001- 88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 15	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 12.126,52	0,1			
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigad o			
Reginaldo Robster De Mello	824.282.636-68	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não			
Emissora	CNPJ Emissora	Endereç o Emissor a	Garanti a	Data Emissão	Data Venciment o	Prazo Venciment o	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001- 22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunt o 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São	Não	17/06/202 2	30/06/202 4	45.473	-	IGP-M	-	100%	

Paulo, SP									
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 16	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 109.399,20	-	
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado	
IFP PROMOTORA DE SERVICOS DE CONSULTORIA E CADASTRO LTDA	02.759.908/0001-09	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não	

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	31/07/2023	45.138	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros,	1 e 17	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 44.745,74	-		

Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel							Coo brigad o
Joao Batista da Rosa	29.773.302/0001-84	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140							Não
Emissora	CNPJ Emissora	Endereç o Emissor a Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Garanti a	Data Emissão	Data Venciment o	Prazo Venciment o	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22		Não	17/06/2022	30/06/2023	45.107	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório		Matrícul a	Seguro	Valor da CCI		Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 18	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG		93685	-	R\$	66.947,28	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel							Coo brigad o
RV Turismo LTDA	10.526.117/0001-67	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga,	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140							Não

CEP 37.556-140,  
Pouso Alegre, MG

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	31/12/2024	45.657	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 19	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 266.184,00	0,1		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado	
POLO WEAR POUSO ALEGRE COMERCIO DE CONFECÇÕES LTDA	35.592.217/0001-12	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, MEGALOJAS, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não	

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
----------	---------------	-------------------	----------	--------------	-----------------	------------------	----------------	-----------------------	--------------	----------------

OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	30/04/2024	45.412	1,0000%	IGP-M	-	100%
<b>Custodiante</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço Custodiante</b>		<b>Série e Número</b>	<b>Cartório</b>	<b>Matrícula</b>	<b>Seguro</b>	<b>Valor da CCI</b>	<b>Multa   Mora</b>	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP		1 e 20	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 154.954,36	0,1	
<b>Devedor</b>	<b>CNPJ / CPF</b>	<b>Endereço Devedor</b>				<b>Endereço Imóvel</b>			<b>Coobrigado</b>	
Patricia Sonja	04.015.307/0001-17	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG				Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140			Não	

<b>Emissora</b>	<b>CNPJ Emissora</b>	<b>Endereço Emissora</b>	<b>Garantia</b>	<b>Data Emissão</b>	<b>Data Vencimento</b>	<b>Prazo Vencimento</b>	<b>Juros Contrato</b>	<b>Atualização Monetária</b>	<b>Valor Imóvel</b>	<b>% dos Créditos</b>
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim	Não	17/06/2022	15/04/2023	45.031	1,0000%	IGP-M	-	100%



		Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP								
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 21	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 96.396,30	0,1		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado		
RI HAPPY BRINQUEDOS S.A.	58.731.662/0001-11	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SEMIANCORA, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não		
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	04/11/2026	46.330	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 22	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$	636.000,00	-
<b>Devedor</b>	<b>CNPJ / CPF</b>	<b>Endereço Devedor</b>		<b>Endereço Imóvel</b>					<b>Coobrigado</b>
Calcados d Paula EIRELI	27.932.455/0001-00	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHEK, 459, MEGALOJAS, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG		Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22		Não	17/06/2022	14/09/2022	44.818	1,0000%	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 23	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 36.000,00	-		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado	

Prime Editorial LTDA	07.742.550/0001-25	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, Ipiranga, LOCACAO TEMP, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140	Não
----------------------	--------------------	--	--	-----

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	10/01/2026	46.032	1,0000%	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 24	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 177.504,00	-		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado	
Edmundo Calouche	007.158.058-19	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não	

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	04/04/2026	46.116	1,0000%	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 25	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 217.747,20	-		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado	
Restaurante Souza & Santos LTDA	45.601.841/0001-92	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não	
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º	Não	17/06/2022	19/04/2026	46.131	1,0000%	IGP-M	-	100%

		andar, Conjunt o 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP									
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora			
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 26	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 94.875,00	-			
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel						Coobrigado		
The Point Comercio de Roupas LTDA	45.945.579/0001-01	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHK, 459, SATÉLITE, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140						Não		
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos	
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunt o 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São	Não	17/06/2022	16/03/2027	46.462	-	IPCA	-	100%	

Paulo, SP										
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 27	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 5.700.000,00	-		
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor	Endereço Imóvel					Coobrigado		
ADMINISTRADORA GERAL DE ESTACIONAMENTOS S.A	86.862.208/0001-35	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, ESTACIONAMENTO , Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG	Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140					Não		
Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantia	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	10/04/2024	45.392	-	IGP-M	-	100%
Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora		



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 28	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 210.877,37	-
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor					Endereço Imóvel	Coobrigado
AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS LTDA	04.052.108/0001-89	RODOVIA JUSCELINO KUBITSCHKE, 459, ANTENA, Ipiranga, CEP 37.556-140, Pouso Alegre, MG		Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140				Não

Emissora	CNPJ Emissora	Endereço Emissora	Garantida	Data Emissão	Data Vencimento	Prazo Vencimento	Juros Contrato	Atualização Monetária	Valor Imóvel	% dos Créditos
OPEA SECURITIZADORA S.A.	02.773.542/0001-22	Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP	Não	17/06/2022	23/06/2032	48.388	1,0000%	IPCA	-	100%

Custodiante	CNPJ	Endereço Custodiante	Série e Número	Cartório	Matrícula	Seguro	Valor da CCI	Multa   Mora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP	1 e 29	Cartorio do Registro de Imoveis da Comarca de Pouso Alegre/MG	93685	-	R\$ 50.452.765,87	0,02
Devedor	CNPJ / CPF	Endereço Devedor					Endereço Imóvel	Coobrigado
TIGNANELLO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	97.538.718/0001-78	Avenida Ataúlfo de Paiva, 341, Sala		Km 107 da Rodovia BR-459, no bairro Ipiranga, CEP 37.556-140				Não



610, Leblon, CEP  
22.440-032, Rio de  
Janeiro, RJ



**ANEXO II**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA**  
**SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA.,**  
**CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

***Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios***

<b>Período</b>	<b>Datas de Pagamento do CRI</b>	<b>Saldo Devedor (SDi)</b>	<b>Taxa de Amortização (TAi)</b>	<b>Pagamento de Juros?</b>
Emissão	20/06/2022	1.000,00	0,0000%	-
1	25/07/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
2	24/08/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
3	23/09/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
4	25/10/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
5	23/11/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
6	23/12/2022	1.000,00	0,0000%	Sim
7	25/01/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
8	24/02/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
9	23/03/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
10	26/04/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
11	24/05/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
12	23/06/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
13	25/07/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
14	23/08/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
15	25/09/2023	1.000,00	0,0000%	Sim

16	25/10/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
17	23/11/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
18	26/12/2023	1.000,00	0,0000%	Sim
19	24/01/2024	1.000,00	0,6790%	Sim
20	23/02/2024	993,21	0,6888%	Sim
21	25/03/2024	986,37	0,6612%	Sim
22	24/04/2024	979,85	0,6708%	Sim
23	23/05/2024	973,27	0,7182%	Sim
24	25/06/2024	966,28	0,6537%	Sim
25	24/07/2024	959,97	0,7010%	Sim
26	23/08/2024	953,24	0,6739%	Sim
27	25/09/2024	946,81	0,6465%	Sim
28	23/10/2024	940,69	0,7690%	Sim
29	25/11/2024	933,46	0,7056%	Sim
30	26/12/2024	926,87	0,7165%	Sim
31	23/01/2025	920,23	0,8403%	Sim
32	25/02/2025	912,49	0,7032%	Sim
33	25/03/2025	906,08	0,9021%	Sim
34	24/04/2025	897,90	0,8413%	Sim
35	23/05/2025	890,35	0,8548%	Sim
36	25/06/2025	882,74	0,7935%	Sim
37	23/07/2025	875,73	0,8816%	Sim

38	25/08/2025	868,01	0,7833%	Sim
39	24/09/2025	861,21	0,8339%	Sim
40	23/10/2025	854,03	0,8854%	Sim
41	25/11/2025	846,47	0,8252%	Sim
42	24/12/2025	839,48	0,9144%	Sim
43	23/01/2026	831,81	0,9676%	Sim
44	25/02/2026	823,76	0,9468%	Sim
45	25/03/2026	815,96	1,0010%	Sim
46	24/04/2026	807,79	1,0187%	Sim
47	25/05/2026	799,56	1,0369%	Sim
48	24/06/2026	791,27	1,0180%	Sim
49	23/07/2026	783,21	1,0365%	Sim
50	25/08/2026	775,09	0,9805%	Sim
51	23/09/2026	767,49	1,1114%	Sim
52	23/10/2026	758,96	1,0948%	Sim
53	25/11/2026	750,65	1,0780%	Sim
54	23/12/2026	742,56	1,1739%	Sim
55	25/01/2027	733,84	1,1592%	Sim
56	24/02/2027	725,34	1,2195%	Sim
57	24/03/2027	716,49	1,2438%	Sim
58	26/04/2027	707,58	1,2314%	Sim
59	25/05/2027	698,87	1,2565%	Sim

60	23/06/2027	690,08	1,3201%	Sim
61	23/07/2027	680,97	1,2726%	Sim
62	25/08/2027	672,31	1,2620%	Sim
63	23/09/2027	663,82	1,4019%	Sim
64	25/10/2027	654,52	1,3949%	Sim
65	24/11/2027	645,39	1,4633%	Sim
66	23/12/2027	635,94	1,4586%	Sim
67	25/01/2028	626,67	1,4167%	Sim
68	23/02/2028	617,79	1,5246%	Sim
69	23/03/2028	608,37	1,6355%	Sim
70	26/04/2028	598,42	1,5618%	Sim
71	24/05/2028	589,07	1,7123%	Sim
72	23/06/2028	578,98	1,6794%	Sim
73	25/07/2028	569,26	1,6840%	Sim
74	23/08/2028	559,67	1,7645%	Sim
75	25/09/2028	549,80	1,7727%	Sim
76	25/10/2028	540,05	1,8572%	Sim
77	23/11/2028	530,02	1,9823%	Sim
78	26/12/2028	519,52	1,9241%	Sim
79	24/01/2029	509,52	2,0531%	Sim
80	23/02/2029	499,06	2,1118%	Sim
81	23/03/2029	488,52	2,1736%	Sim

82	25/04/2029	477,90	2,1633%	Sim
83	23/05/2029	467,56	2,3421%	Sim
84	25/06/2029	456,61	2,3026%	Sim
85	25/07/2029	446,10	2,3763%	Sim
86	23/08/2029	435,50	2,4918%	Sim
87	25/09/2029	424,64	2,5379%	Sim
88	24/10/2029	413,87	2,7006%	Sim
89	23/11/2029	402,69	2,7963%	Sim
90	26/12/2029	391,43	2,8232%	Sim
91	23/01/2030	380,38	3,0418%	Sim
92	25/02/2030	368,81	3,0093%	Sim
93	25/03/2030	357,71	3,3172%	Sim
94	24/04/2030	345,84	3,3414%	Sim
95	23/05/2030	334,29	3,5217%	Sim
96	25/06/2030	322,51	3,6024%	Sim
97	24/07/2030	310,89	3,8054%	Sim
98	23/08/2030	299,06	3,9495%	Sim
99	25/09/2030	287,25	4,1081%	Sim
100	23/10/2030	275,45	4,4338%	Sim
101	25/11/2030	263,24	4,5991%	Sim
102	26/12/2030	251,13	4,8605%	Sim
103	23/01/2031	238,93	5,2636%	Sim

104	27/02/2031	226,35	5,4452%	Sim
105	25/03/2031	214,02	5,9962%	Sim
106	24/04/2031	201,19	6,3466%	Sim
107	23/05/2031	188,42	6,8274%	Sim
108	25/06/2031	175,56	7,3074%	Sim
109	23/07/2031	162,73	8,0235%	Sim
110	25/08/2031	149,67	8,6760%	Sim
111	24/09/2031	136,69	9,6196%	Sim
112	23/10/2031	123,54	10,7688%	Sim
113	25/11/2031	110,23	12,0881%	Sim
114	24/12/2031	96,91	13,9438%	Sim
115	23/01/2032	83,40	16,3680%	Sim
116	25/02/2032	69,75	19,6804%	Sim
117	24/03/2032	56,02	24,7329%	Sim
118	26/04/2032	42,16	33,0685%	Sim
119	25/05/2032	28,22	49,7948%	Sim
120	23/06/2032	14,17	100,0000%	Sim

**ANEXO III**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA**  
**SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA.,**  
**CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

***Declaração da Emissora***

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de emissora, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 12ª Emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 10 da Instrução Normativa CVM 476 que ofereceu informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para os investidores, tendo em vista que adotou ou adotará os procedimentos abaixo descritos.

- (i) Providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (ii) Contratou laudos de avaliação e perícia técnica sobre os Imóveis em Garantia vinculados à Emissão, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil;
- (iii) Assegurará a existência e a validade as garantias vinculadas à oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (iv) Não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos investidores; e
- (v) Assegurará que os Créditos Imobiliários representados pela CCI sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação.

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

São Paulo, 17 de junho de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

---

Nome: Marcelo Leitão Da Silveira  
CPF: 021.590.957-70

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF: 328.686.498-66

**ANEXO IV**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA**  
**SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA.,**  
**CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

***Declaração da Instituição Custodiante***

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos Contratos de Locação, emitida pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), por meio da qual foram emitidas 29 (vinte e nove) cédulas de crédito imobiliário integral ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/2004, que lhe foi entregue, para custódia, a Escritura de Emissão de CCI, assinada digitalmente, e que, conforme o Termo de Securitização, assinado digitalmente, (abaixo definido), sua vinculação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 12ª Emissão da Opea Securitizadora S.A. ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, foi realizada por meio do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A. de Certificados de Recebíveis Imobiliários - Solaia Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", firmado em 17 de junho de 2022 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, sala 132, Itaim Bibi, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido, nos termos do Termo de Securitização, instituído o regime fiduciário, pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei n.º 9.514/97. O regime fiduciário foi registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que uma via eletrônica do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada, respectivamente, nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/2004.

A assinatura do presente instrumento será efetuada de forma digital, nos padrões ICP-BRASIL, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade desta declaração, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

São Paulo, 17 de junho de 2022.

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

---

Nome: Vitoria Guimaraes Havir  
Cargo: Procuradora  
CPF: 409.470.118-46

---

Nome: Tatiana Scarparo Araujo  
Cargo: Procuradora  
CPF: 396.270.368-38



**ANEXO V**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA**  
**SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA.,**  
**CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

***Declaração do Intermediário Líder***

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de instituição intermediária da Oferta Restrita dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única de sua 12ª Emissão, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos do artigo 11 da Instrução CVM nº 476 que:

- (i) tomará todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- (ii) divulgará eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificar-se-á de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados;
- (iv) certificar-se-á de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obterá do subscritor ou adquirente do valor mobiliário a declaração prevista no art. 7º da Instrução CVM nº 476;
- (vi) suspenderá a distribuição e comunicará a CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;
- (vii) efetuará a comunicação prevista no art. 8º da Instrução CVM nº 476; e
- (viii) guardará, pelo prazo de 5 (cinco) anos, todos os documentos relativos ao processo de oferta pública, inclusive os documentos que comprovem sua diligência nos termos do item (i) acima.

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

São Paulo, 17 de junho de 2022.

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

*Coordenador Líder*

---

Nome: Marcelo Leitão Da Silveira  
CPF: 021.590.957-70

---

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  
CPF: 328.686.498-66

**ANEXO VI**  
**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA**  
**SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA.,**  
**CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

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

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI  
Número da Emissão: 12ª  
Número da Série: Única  
Emissor: Opea Securitizadora S.A.  
Quantidade: 26.000 (vinte e seis mil)  
Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, 17 de junho de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira  
e Silva  
Cargo: Diretor  
CPF: 001.362.577-20



## ANEXO VII

**AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 12ª EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA OPEA SECURITIZADORA S.A. DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - SOLAIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,  
CELEBRADO EM 17 DE JUNHO DE 2022**

*Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua*

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>
--

<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 105</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 44</b>
<b>Data de Vencimento: 07/04/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	
<b>Garantias:</b> (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.	

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 106</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71</b>	<b>Quantidade de ativos: 130</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2027</b>	
<b>Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>11,25% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
<b>Garantias:</b> (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 ("Devedoras"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança	

prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R\$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões 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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	

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

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

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 231	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 36.000.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 36000
<b>Data de Vencimento:</b> 29/09/2027	
<b>Taxa de Juros:</b> 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
<b>Garantias:</b> Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

<b>Emissora:</b> OPEA SECURITIZADORA S.A	
<b>Ativo:</b> CRI	
<b>Série:</b> 261	<b>Emissão:</b> 1
<b>Volume na Data de Emissão:</b> R\$ 102.840.000,00	<b>Quantidade de ativos:</b> 102840
<b>Data de Vencimento:</b> 25/01/2035	
<b>Taxa de Juros:</b> IPCA + 6% a.a. na base 252.	
<b>Status:</b> INADIMPLENTE	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; -	

Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 268**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00**

**Quantidade de ativos: 102840**

**Data de Vencimento: 25/01/2035**

**Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Aliações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.

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

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 281**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 40000**

**Data de Vencimento: 22/08/2030**

**Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos



recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020, sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

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

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 348</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 90000</b>
<b>Data de Vencimento: 15/06/2033</b>	

**Taxa de Juros:** IPCA + 5,4% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 349

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 56.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 56000

**Data de Vencimento:** 15/06/2033

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 2,15% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.

**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 355

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 20.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 20

**Data de Vencimento:** 26/05/2025

**Taxa de Juros:** IPCA + 12% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da

construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 365</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 50000</b>
<b>Data de Vencimento: 27/06/2025</b>	
<b>Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de	

Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 366**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00**

**Quantidade de ativos: 50000**

**Data de Vencimento: 27/06/2025**

**Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.

**Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.**

**Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A**

**Ativo: CRI**

**Série: 374**

**Emissão: 1**

**Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00**

**Quantidade de ativos: 58500**

**Data de Vencimento: 20/08/2031**

**Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.**

**Status: INADIMPLENTE**

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações;

- Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A

**Ativo:** CRI

**Série:** 381

**Emissão:** 1

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.500.000,00

**Quantidade de ativos:** 11500

**Data de Vencimento:** 20/08/2031

**Taxa de Juros:** IPCA + 12% a.a. na base 252.

**Status:** INADIMPLENTE

**Inadimplementos no período:** Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.

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

<b>Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A</b>	
<b>Ativo: CRI</b>	
<b>Série: 386</b>	<b>Emissão: 1</b>
<b>Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00</b>	<b>Quantidade de ativos: 8097</b>
<b>Data de Vencimento: 28/08/2046</b>	
<b>Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.</b>	
<b>Status: INADIMPLENTE</b>	
<b>Inadimplementos no período:</b> Pendências: - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
<b>Garantias:</b> (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;	

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



**Garantias:** (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 435	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.193.000,00	Quantidade de ativos: 30193
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança;	

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

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



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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Garantias:** (i) a Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 26

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 11000

**Data de Vencimento:** 15/03/2029

**Taxa de Juros:** CDI + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 33

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 11000

**Data de Vencimento:** 15/03/2029

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 34

**Volume na Data de Emissão:** R\$ 11.000.000,00

**Quantidade de ativos:** 11000

**Data de Vencimento:** 15/03/2029

**Taxa de Juros:** 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.

**Status:** ATIVO

**Inadimplimentos no período:** Não ocorreram inadimplimentos no período.

**Garantias:** (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

**Emissora:** OPEA SECURITIZADORA S.A.

**Ativo:** CRA

**Série:** 1

**Emissão:** 38

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	

Série: 32	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	



