



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA)
EMIÇÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP 01455-000, São Paulo/SP

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA

REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.
CNPJ/ME nº 01.754.239/0001-10
Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo
CEP 90230-011, Porto Alegre/RS



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

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

como Emissora:

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

como agente fiduciário dos CRI nomeado nos termos da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

- (2) **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Agente Fiduciário dos CRI**" ou "**Agente Fiduciário**");

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI são denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**".

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (duas), da Opea Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com a Lei 9.514 (conforme definida abaixo), a Lei 14.430, a Instrução CVM 476, a Resolução CVM 60 e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

1 DEFINIÇÕES

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

"**Agente Fiduciário dos CRI**": tem o significado atribuído no item (2) do preâmbulo acima;

"**ANBIMA**": significa a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"**Assembleia de Titulares dos CRI**" ou "**Assembleia Geral**": significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma prevista neste Termo de Securitização;

"**Autoridade**": qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão ("**Pessoa**"): (i) vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo



e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou (ii) que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

“**BACEN**”: significa o Banco Central do Brasil;

“**Banco Liquidante**”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI;

“**Boletins de Subscrição**”: significam os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores Profissionais subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta;

“**B3**”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“**CCI**”: significa, em conjunto, a CCI CDI e a CCI IPCA;

“**CCI CDI**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários CDI;

“**CCI IPCA**”: significa a Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários IPCA;

“**CETIP21**”: significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3;

“**Circular 1.832**”: significa a Circular do BACEN nº 1.832, de 31 de outubro de 1990, conforme em vigor;

“**CMN**”: significa o Conselho Monetário Nacional;

“**CNPJ/ME**”: Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

“**Código ANBIMA**”: tem o significado atribuído na Cláusula 6.1.1 abaixo;

“**Código Civil**”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;

“**Código de Processo Civil**”: significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor;

“**COFINS**”: significa a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;

“**Conta Centralizadora**” ou “**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 15853-4, agência nº 0910, no Banco Itaú S.A. (341), aberta



e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado instituído no âmbito deste Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Devedora à Securitizadora no âmbito das Debêntures;

“Contrato de Distribuição”: significa o *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.”*, celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os Fiadores;

“Contratos de Locação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1(ix) abaixo;

“Coordenador Líder”: significa a instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários responsável pela distribuição dos CRI;

“Créditos do Patrimônio Separado”: significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado dos CRI; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão;

“Créditos Imobiliários”: significam, em conjunto, os Créditos Imobiliários CDI e os Créditos Imobiliários IPCA;

“Créditos Imobiliários CDI”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures CDI, que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos da respectiva Remuneração das Debêntures CDI (conforme definida abaixo) incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definida abaixo) ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definida abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente subsequente, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI CDI e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Créditos Imobiliários IPCA”: significam os direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures IPCA, que deverão ser pagos acrescidos da Remuneração das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA (conforme definida abaixo), a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da CCI IPCA e da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI”: significam, em conjunto, os CRI CDI e os CRI IPCA, que serão emitidos pela



Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização;

“CRI CDI”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 52ª Emissão da Securitizadora;

“CRI IPCA”: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª Série da 52ª Emissão da Securitizadora;

“CRI em Circulação”: para fins de determinação de quórum em assembleias gerais de Titulares dos CRI ou de Titulares dos CRI CDI ou de Titulares dos CRI IPCA, conforme o caso, significa a totalidade dos CRI ou CRI CDI e/ou CRI IPCA, conforme o caso, em circulação no mercado, excluídos (i) aqueles que a Securitizadora e/ou a Emissora eventualmente possuam em tesouraria; e (ii) os que sejam de titularidade de sociedades ligadas à Securitizadora e/ou à Devedora, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização;

“CSLL”: significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”: significa todo dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente;

“Data de Emissão das Debêntures”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida no aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturista, de assembleia geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora;

“Data de Emissão dos CRI”: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será definida no aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;

“Data de Integralização das Debêntures”: significa cada uma das datas de subscrição e integralização das Debêntures, conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Integralização”: significa cada uma das datas de subscrição e integralização dos CRI;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA”: significa cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA, conforme indicado na Escritura de Emissão de Debêntures;



“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”: tem o significado atribuído na Cláusula 4.4.1 abaixo;

“Data de Vencimento das Debêntures”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento das Debêntures CDI e a Data de Vencimento das Debêntures IPCA;

“Data de Vencimento das Debêntures CDI”: significa o dia 11 de outubro de 2028, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Vencimento das Debêntures IPCA”: significa o dia 11 de outubro de 2028, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Data de Vencimento dos CRI”: significa, em conjunto, a Data de Vencimento dos CRI CDI e a Data de Vencimento dos CRI IPCA;

“Data de Vencimento dos CRI CDI”: significa o dia 16 de outubro de 2028;

“Data de Vencimento dos CRI IPCA”: significa o dia 16 de outubro de 2028;

“Debêntures CDI”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia fidejussória, da 1ª (primeira) série, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures CDI emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“Debêntures IPCA”: significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia fidejussória, da 2ª (segunda) série, para colocação privada da 2ª (segunda) emissão da Devedora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que a quantidade de Debêntures IPCA emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos da Cláusula 6.2 abaixo;

“Debêntures”: significam as Debêntures CDI e as Debêntures IPCA, em conjunto;

“Debenturista”: significa a Emissora, durante todo o prazo de vigência dos CRI, até a integral liquidação dos valores devidos aos Titulares dos CRI;

“Decreto 6.306”: significa o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme em vigor;

“Decreto 8.426”: significa o Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015, conforme em vigor;

“Despesas”: significam as despesas previstas na Cláusula 16.1 abaixo;

“Devedora”: significa a **Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCISRS sob o NIRE 43.300.068.846;

“DF”: significam as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas por auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a



Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“Dia Útil”: significa **(i)** com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, qualquer dia que não seja sábado ou domingo ou feriado na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, e na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Documentos Comprobatórios”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.4 abaixo;

“Documentos da Operação”: significam, em conjunto, **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iii)** este Termo de Securitização; **(iv)** o Contrato de Distribuição; **(v)** os Boletins de Subscrição dos CRI; e **(vi)** os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

“Efeito Adverso Relevante”: significa qualquer efeito adverso relevante, **(i)** na situação econômica, financeira, operacional, reputacional ou de outra natureza da Devedora e/ou dos Fiadores, nos seus negócios, bens, ativos, resultados operacionais e/ou perspectivas; **(ii)** no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização; e/ou **(iii)** nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

“Emissão”: significa a presente emissão de CRI, a qual constitui a 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;

“Emissora” ou **“Securitizadora”**: tem o significado previsto no item (1) do preâmbulo acima;

“Empreendimentos Destinação”: tem o significado previsto na Cláusula 3.2.1 abaixo;

“Encargos Moratórios das Debêntures”: significam, em relação às Debêntures e nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, à respectiva a Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento);

“Encargos Moratórios dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(xviii) abaixo;

“Escritura de Emissão de Debêntures”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”*, celebrada em 19 de outubro de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, e os Fiadores;



“Escritura de Emissão de CCI”: significa o *“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural”*, celebrada em 19 de outubro de 2022, entre a Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição Custodiante, e seus eventuais aditamentos;

“Escrutador”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que será o responsável pela escrituração dos CRI;

“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”: tem o significado previsto na Cláusula 14.1 abaixo;

“Fiadores”: significa, quando mencionados em conjunto (i) **Friomaster Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, sala 01, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.086.242/0001-54 (**“Friomaster”**); (ii) **Dagoberto Artêmio Zanon**, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 9011730729 SSP/PC RS, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (**“CPF/ME”**) sob o nº 149.352.950-15, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230-011 (**“Dagoberto”**); (iii) **Silvana Pretto Zanon**, brasileira, casada pelo regime de separação de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade SSP/RS nº 9017362964 SSP/PC RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 334.715.170-49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230-011 (**“Silvana”**); e **Guillermo Zanon**, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1056918641 SJS/II RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 027.699.510-41, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230-011 (**“Guillermo”**);

“Fiança”: significa a fiança outorgada pelos Fiadores no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, comprometendo-se de forma solidária com relação a todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Fundo de Despesas”: tem o significado atribuído na Cláusula 16.6.2 abaixo;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 10.1(xiv) abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 10.1 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 10.1(xiv) abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura



de Emissão de Debêntures;

“IGP-M”: Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Índice Financeiro”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2(xi) abaixo;

“Instituição Custodiante”: significa a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, que realizará a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

“Instrução CVM 476”: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor;

“Instrução RFB 1.585”: significa a Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme em vigor;

“Investidores Qualificados”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;

“Investidores Profissionais”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.2(i) abaixo;

“IOF”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras;

“IOF/Câmbio”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;

“IOF/Títulos”: significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“IRPJ”: significa o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;

“IRRF”: significa o Imposto de Renda Retido na Fonte;

“ISS”: significa o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza;

“ITR”: significam as informações trimestrais consolidadas da Devedora com revisão de auditor independente, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

“JUCESP”: significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“JUCISRS”: significa a Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul;

“Leis Anticorrupção”: significa, em conjunto, **(i)** a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor; **(ii)** o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor; **(iii)** a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor; **(iv)** a Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor; **(v)** a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor; **(vi)** o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*; e **(vii)** o *UK Bribery Act de 2010*, conforme aplicáveis;



“Lei das Sociedades por Ações”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

“Legislação Socioambiental”: significa a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas (i) discutidas pela Emissora, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

“Lei 8.981”: significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.065”: significa a Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor;

“Lei 9.514”: significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor;

“Lei 10.931”: significa a Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor;

“Lei 11.033”: significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor;

“Lei 14.430”: significa a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor;

“MDA”: significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3;

“Medida Provisória 2.158-35”: significa a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor;

“Norma”: qualquer lei, decreto, medida provisória, regulamento, norma administrativa, ofício, carta, resolução, instrução, circular e/ou qualquer tipo de determinação, na forma de qualquer outro instrumento ou regulamentação, de órgãos ou entidades governamentais, autarquias, tribunais ou qualquer outra Autoridade, que crie direitos e/ou obrigações;

“Oferta”: significa a presente distribuição pública com esforços restritos de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

“Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.5 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Partes”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

“Patrimônio Separado dos CRI”: significa o patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e



destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Emissão dos CRI;

“Período de Capitalização dos CRI CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.3;

“PIS”: significa a Contribuição ao Programa de Integração Social;

“Preço de Subscrição dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“Primeira Data de Integralização das Debêntures”: significa a data em que ocorrerá a primeira integralização das Debêntures da respectiva série, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI da respectiva série, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Primeira Data de Integralização dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 3.1.2(x) abaixo;

“Procedimento de *Bookbuilding*”: tem o significado previsto na Cláusula 6.2.1 abaixo;

“Regimes Fiduciários”: significa, em conjunto, o Regime Fiduciário dos CRI CDI e o Regime Fiduciário dos CRI IPCA;

“Regime Fiduciário dos CRI CDI”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI CDI, na forma da Lei 9.514 e da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado CRI CDI;

“Regime Fiduciário dos CRI IPCA”: significa o regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI IPCA, na forma da Lei 9.514 e da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado CRI IPCA;

“Remuneração das Debêntures”: significa, em conjunto, a Remuneração das Debêntures DI e a Remuneração das Debêntures IPCA;

“Remuneração das Debêntures CDI”: significa a Remuneração das Debêntures DI conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração das Debêntures IPCA”: significa a Remuneração das Debêntures IPCA conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

“Remuneração dos CRI”: significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI CDI e a Remuneração dos CRI IPCA;

“Remuneração dos CRI CDI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 abaixo;

“Remuneração dos CRI IPCA”: tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 abaixo;

“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures”: tem o significado previsto na Cláusula 3.4 abaixo, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;



“Resolução CMN 4.373”: significa a Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor;

“Resolução CVM 17”: significa a Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 30”: significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 44”: significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 60”: significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM 80”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 19 de março de 2022, conforme em vigor;

“Taxa de Administração”: tem o significado previsto na Cláusula 16.1(ii)(b) abaixo;

“Termo de Securitização”: significa o presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”*

“Titulares dos CRI”: significam os titulares dos CRI;

“Valor de Integralização das Debêntures”: significa o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão das Debêntures, a ser pago pela Emissora à Devedora, pela integralização das Debêntures, representativas dos Créditos Imobiliários, respeitada as seguintes retenções: (a) o montante de R\$ 285.425,94 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa e quatro centavos), referente as Despesas Iniciais; (b) o montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), referente ao Fundo de Despesas; e (c) eventual ágio e deságio na integralização dos CRI, observado o disposto na Cláusula 9.12.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário das Debêntures”: significa o valor nominal unitário das Debêntures, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário dos CRI”: significa o valor nominal unitário dos CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI;

“Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI”: tem o significado previsto na Cláusula 4.1.2 abaixo;

“Valor Total da Emissão das Debêntures”: significa o valor total da emissão das Debêntures, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, conforme definido no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures; e

“Valor Total da Emissão dos CRI”: significa o valor total da emissão dos CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

- 1.2 Adicionalmente, **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula 1 aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados; e **(viii)** os termos iniciados em letras maiúsculas, mas não definidos neste Termo de Securitização, terão os mesmos significados a eles atribuídos no respectivo documento a que fizer referência.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, cujas características são descritas na Cláusula 3 abaixo, observado o disposto na Cláusula 2.1.1 abaixo.
- 2.1.1 O valor total dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão dos CRI, será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- 2.1.2 Sem prejuízo do presente Termo de Securitização vincular as Partes desde a data de sua assinatura, este Termo de Securitização e a emissão dos CRI será eficaz a partir da Data de Emissão dos CRI.
- 2.1.3 Para fins da Lei 9.514 e da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, devidos exclusivamente pela Devedora, nos termos das CCI e da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas características específicas, estão descritos no **Anexo I** ao presente Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º do Suplemento A da Resolução CVM 60, em adição às características descritas neste Termo de Securitização.
- 2.1.5 O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.



- 2.1.6** Uma via original da Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931.
- 2.1.7** O Regime Fiduciário será instituído pela Emissora por meio da declaração contida no **Anexo XIII** deste Termo de Securitização, nos termos do *caput* do artigo 26 da Lei 14.430, observada a obrigação da Emissora de registrar este Termo de Securitização na B3, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 14.430. A Instituição Custodiante prestará à Emissora **declaração** de custódia dos bens e direitos vinculados à emissão nos moldes do **Anexo II** a este Termo de Securitização.
- 2.1.8** A Emissora pagará à Devedora o Valor de Integralização das Debêntures pela subscrição e integralização das Debêntures, conforme disposto na Cláusula 8.11 da Escritura de Emissão de Debêntures.
- 2.1.9** As Partes estabelecem que, desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição e na Escritura de Emissão de Debêntures) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, o pagamento do Valor de Integralização das Debêntures será realizado no mesmo dia da efetiva integralização da totalidade dos CRI CDI ou CRI IPCA pelos Investidores Profissionais, desde que realizada até as 16:00h (horário de Brasília) (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00h (horário de Brasília) a integralização das Debêntures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora e Características dos CRI

- 3.1.1** *Aprovação Societária da Emissora.* A Emissão e a Oferta foram aprovadas em deliberação tomada de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.
- 3.1.2** *Características dos CRI.* Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro será constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme previsto neste Termo de Securitização, possuem as seguintes características:
- (i) Número da Emissão: a presente Emissão corresponde à 52ª (Quinquagésima Segunda) emissão;
 - (ii) Número de Séries: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo

que os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 1ª série são doravante denominados “**CRI CDI**”, os CRI objeto da Emissão distribuídos no âmbito da 2ª série são doravante denominados “**CRI IPCA**”, e serão distribuídos de acordo com o sistema de vasos comunicantes (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), de modo que a quantidade de séries dos CRI a serem emitidas, bem como a quantidade de CRI a ser alocado em cada série, serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI prevista no item (iii) abaixo, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto neste item, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, não havendo montante mínimo para alocação em determinada série e sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries, em consequentemente dos CRI, em comum acordo com o Coordenador Líder. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização a ser celebrado anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Devedora;

- (iii) Quantidade de CRI: serão emitidos 100.000 (cem mil) CRI. A quantidade de CRI emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão. Observado o disposto no item (ii) acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Devedora, sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Devedora a decisão sobre a alocação dos CRI entre as diferentes séries, observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de CRI alocado em cada série, e a quantidade de séries será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia de Titulares de CRI;

- (iv) Valor Total da Emissão dos CRI: O Valor Total da Emissão dos CRI será de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI: o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Atualização Monetária dos CRI CDI: o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;
- (vii) Atualização Monetária CRI IPCA: o Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, será atualizado monetariamente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;
- (viii) Remuneração CRI CDI e Pagamento da Remuneração CRI CDI: os CRI CDI farão jus à Remuneração CRI CDI calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.2 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (ix) Remuneração CRI IPCA e Pagamento da Remuneração CRI IPCA: os CRI IPCA farão jus à Remuneração CRI IPCA calculada e paga nos termos das Cláusulas 4.3 e 4.4 abaixo, respectivamente;
- (x) Preço de Subscrição dos CRI: desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição e na Escritura de Emissão de Debêntures) previstas no Contrato de Distribuição e o recebimento, pela Emissora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("**Data de Integralização**"), pelo **(a)** Valor Nominal Unitário dos CRI CDI na Primeira Data de Integralização dos CRI. Caso ocorra integralização dos CRI CDI e após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o preço de subscrição dos CRI CDI será o Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Subscrição dos CRI CDI**"); **(b)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI IPCA até a efetiva integralização dos CRI IPCA ("**Preço de Subscrição dos CRI IPCA**") e, em conjunto com o Preço de Subscrição dos CRI CDI, "**Preço de Subscrição dos CRI**". Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição e integralização dos respectivos CRI, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade dos CRI CDI e/ou CRI IPCA, que sejam subscritos e integralizados em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição. Para os fins deste Termo de Securitização, considera-se "**Primeira Data de Integralização dos CRI**" a data em que ocorrerá a primeira integralização dos CRI;

- (xi) Subscrição e Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Subscrição dos CRI, em cada uma das Datas de Integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3: **(a)** nos termos do respectivo documento de aceitação; e **(b)** para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização;
- (xii) Amortização dos CRI CDI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado dos CRI CDI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo **(a)** a primeira amortização devida em 15 de outubro de 2026, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI; **(b)** a segunda amortização devida em 15 de outubro de 2027, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI; e **(c)** a última amortização na Data de Vencimento dos CRI CDI, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI (cada uma, uma **“Data de Amortização das Debêntures CDI”**);
- (xiii) Amortização dos CRI IPCA: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou de eventual resgate antecipado dos CRI IPCA, neste Termo de Securitização, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão dos CRI, sendo **(a)** a primeira amortização devida em 15 de outubro de 2026, no valor correspondente a 33,3333% (trinta e três inteiros, três mil, trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA; e **(b)** a segunda amortização devida em 15 de outubro de 2027, no valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA; e **(c)** a última amortização na Data de Vencimento dos CRI IPCA, no valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA (cada uma, uma **“Data de Amortização das Debêntures IPCA”**);
- (xiv) Distribuição e Negociação: os CRI serão depositados: **(i)** para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da distribuição realizada por meio da B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira da negociação e dos eventos de pagamento e a custódia

eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;

- (xv) Data de Emissão dos CRI: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão dos CRI será definida no aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora;
- (xvi) Prazo e Data de Vencimento dos CRI: Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures **(a)** os CRI CDI vencerão em 16 de outubro de 2028 ("**Data de Vencimento os CRI CDI**"); e **(b)** os CRI IPCA vencerão em 16 de outubro de 2028 ("**Data de Vencimento os CRI IPCA**"); e, em conjunto com a Data de Vencimento os CRI CDI, "**Data de Vencimento dos CRI**";
- (xvii) Local de Emissão dos CRI: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (xviii) Encargos Moratórios dos CRI: ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, bem como a respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), ressalvado em decorrência de culpa de terceiros participantes com relação aos quais a Emissora não poderá ser responsabilizada ("**Encargos Moratórios dos CRI**");
- (xix) Forma e Comprovação de Titularidade dos CRI: os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada **(a)** por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3; ou **(b)** por extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na B3;
- (xx) Local de Pagamento dos CRI: os pagamentos referentes aos CRI e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora serão realizados conforme os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

- (xxi) Atraso no Recebimento dos Pagamentos dos CRI: sem prejuízo do disposto no item (xxii) abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item (xviii) acima;
- (xxii) Prorrogação dos Prazos dos CRI: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;
- (xxiii) Pagamentos dos Créditos Imobiliários: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado, observado o disposto na Cláusula 5 abaixo;
- (xxiv) Ordem de Alocação dos Pagamentos: caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(a)** despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas, inclusive pelo Fundo de Despesas, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado, **(b)** eventuais Encargos Moratórios dos CRI; **(c)** pagamento de parcelas da Remuneração vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; **(d)** Remuneração dos CRI, imediatamente vincenda; e **(e)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, proporcionalmente; vencidas em mês(es) anterior(es) e não paga(s) e multa e juros de mora relacionados aos CRI, caso existam; e **(f)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, proporcionalmente;
- (xxv) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI; e
- (xxvi) Coobrigação da Emissora: não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.

3.2 Destinação dos Recursos: o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores

Profissionais será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor de integralização das Debêntures.

3.2.1 Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Devedora e/ou através de suas subsidiárias e/ou suas controladas, em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento das Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI; ou **(ii)** até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Devedora referentes à destinação dos recursos e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a verificação da destinação pela Devedora, perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures, e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Devedora diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou suas controladas em que aplicar recursos obtidos com a presente emissão de Debêntures ("**Destinação Futura**"), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização ("**Empreendimentos Destinação**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

- (i) os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as controladas e/ou subsidiárias pela Devedora por meio de: (i) aumento de capital das subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; (iii) mútuos para as subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei;
- (ii) a Devedora não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Empreendimentos Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização;
- (iii) sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Empreendimentos Destinação têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Devedora ou pelas subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme definidos abaixo). As locadoras de tais Empreendimentos Destinação, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Devedora, poderão ter cedido ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras

emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturado;

- (iv) a Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, até a Data de Vencimento dos CRI, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a emissão de Debêntures a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, independentemente da anuência prévia da Emissora e/ou dos Titulares dos CRI;
- (v) a alteração dos percentuais indicados no **Anexo VII** deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula (iv) acima, deverá ser **(i)** informada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Devedora, substancialmente na forma da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pela Emissora e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Empreendimento Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão;
- (vi) os recursos captados por meio da emissão das Debêntures deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 3.2, até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo VIII** ao presente Termo de Securitização ("**Cronograma Indicativo**"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar a Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da emissão das Debêntures; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, desde que a Devedora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI;
- (vii) a Devedora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento das

Debêntures e, conseqüentemente, a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos imóveis objeto de novos Contratos de Locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização, mediante prévia anuência da Emissora, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 15 abaixo e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula (vii) e, em especial, as Cláusulas (viii) a 3.2.2 abaixo. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será aprovada pela Emissora se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada;

- (viii) a inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula (vii) acima, **(i)** deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Devedora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula (vii) acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao presente Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão; e
- (ix) Os contratos de locação (“**Contratos de Locação**”) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para os Empreendimentos Destinação, encontram-se descritos nas Tabelas 3 e 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que foram ou possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima deverá ser igualmente observado aos novos imóveis objeto de novos Contratos de Locação que, eventualmente, sejam objeto de inserção nos termos acima.

3.2.2 Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para os Empreendimentos Destinação:

- (i) os Contratos de Locação vigentes especificados na Tabela 1 do **Anexo VII** ao presente Termo de Securitização. A Devedora poderá, alterar o **Anexo VII** para o fim de atualizar a identificação dos Empreendimentos Destinação e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento ao presente Termo de Securitização, até a data de integralização dos CRI, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora e/ou da Devedora;
- (ii) conforme disposto na Cláusula 3.2.1(ix) acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados na Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constam da Tabela 3 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Destinação vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Destinação), e a equiparação entre despesa e lastro;
- (iii) as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Devedora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.1(ix) acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação deverão observar a limitação do valor e à duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 3.2.1(ix) acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro;
- (iv) os Contratos de Locação referente à Destinação Futura serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e
- (v) estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 01/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“Ofício Circular nº 01/2021”).

3.2.3 Nos termos do Ofício Circular nº 01/2021, caso a Devedora deseje incluir novos



Contratos de Locação constantes Tabelas 3 e 4 do **Anexo VII** deste Termo de Securitização, em razão de eventual término de algum(s) Contrato(s) de Locação lá referido(s) que tenha(m) sido rescindido(s), tal inclusão deverá ser aprovada em assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização.

- (i) a intenção de inclusão de novos Contratos de Locação deverá ser informada a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio do envio de notificação pela Emissora na forma do **Anexo XIV** deste Termo de Securitização;
- (ii) os novos Contratos de Locação incluídos deverão observar os seguintes critérios: (i) ter valor nominal, ou seja, a soma dos pagamentos mensais remanescentes iguais ou superiores ao Contrato de Locação ao contrato de locação até então vigente; e (ii) estar vigente e ter sido firmado anteriormente à Data de Emissão caso essa condição ainda esteja vigente pelo órgão regulador ao tempo da inclusão, caso contrário, poderão ter sido firmados até a data do aditamento ao presente instrumento para fins de inclusão ou de outra forma que, por ventura, seja objeto de definição pelo regulador ao mercado em geral; e
- (iii) a inclusão dos Créditos Imobiliários prevista na Cláusula 3.2.3 acima, será formalizada mediante a celebração de aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

3.2.4 Tendo em vista que a emissão das Debêntures faz parte da operação de securitização, a Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI sobre a Destinação Futura dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures aplicados aos Empreendimentos Destinação, conforme descrito na Cláusula 3.2.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Relatório de Verificação**"), informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para cada um dos Empreendimentos Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, (i) dos Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) em ambos os casos acima de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; mútuos para as subsidiárias; emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; ou qualquer outra forma permitida em lei, e seus respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos pela Devedora às subsidiárias, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que

demonstrem as transferências para tais subsidiárias pela Devedora e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos ("**Documentos Comprobatórios**"), na seguinte periodicidade: **(i)** todo o dia 20 após o encerramento de cada semestre fiscal após a Primeira Data de Integralização das Debêntures ("**Período de Verificação**"), cujo primeiro relatório será devido em 20 de janeiro de 2023 e o segundo em 20 de julho de 2023 e os demais a cada semestre, até a Data de Vencimento das Debêntures e, consequentemente, a Data de Vencimento dos CRI, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Devedora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores ou acompanhado de justificativa, a Devedora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.

- 3.2.5** O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá emendar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.
- 3.2.6** Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 3.2.4 e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 3.2.4 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.



- 3.2.7** Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista.
- 3.2.8** Para os fins da presente Cláusula 3, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das locações dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI dos documentos previstos na presente Cláusula 3.
- 3.2.9** Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 3 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.
- 3.2.10** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da emissão das Debêntures na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 3.
- 3.2.11** A Devedora se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.
- 3.2.12** A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.2.
- 3.3** Vinculação dos Pagamentos: Os Créditos do Patrimônio Separado e todos e quaisquer recursos a eles relativos serão expressamente vinculados aos CRI por força dos Regimes Fiduciários constituídos pela Emissora, em conformidade com este Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Devedora e/ou da Emissora até a data de resgate dos CRI, exceto pelos eventuais tributos sobre eles aplicáveis, e pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Neste sentido, os Créditos do Patrimônio Separado:
- (i) constituirão, no âmbito do presente Termo de Securitização, Patrimônio Separado,

não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese;

- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora no Patrimônio Separado até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente, em sua integralidade, ao pagamento do Valor de Integralização das Debêntures e dos valores devidos aos Titulares dos CRI;
- (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, não podendo ser utilizados na prestação de garantias, nem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observados os fatores de risco previstos neste Termo de Securitização; e
- (v) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.4 Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos. Sujeito ao atendimento das condições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, independentemente da vontade da Emissora, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão das Debêntures, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de todas séries, em conjunto, ou de uma ou duas determinadas séries, individualmente ou em conjunto (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial) com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures**”).

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

3.4.2 O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures será, conforme o caso **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, e/ou **(ii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da

Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures”**), e sem qualquer prêmio.

- 3.4.3** O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
- 3.4.4** A Devedora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, comunicar à Securitizadora a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures.
- 3.4.5** A Devedora deverá depositar no Patrimônio Separado da Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, observados os procedimentos adotados pelo escriturador das Debêntures.
- 3.4.6** No Dia Útil seguinte ao recebimento do comunicado prévio de que trata a Cláusula 3.4.1 acima, a Emissora deverá publicar um comunicado nos termos da Cláusula 18.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, bem como informar, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado facultativo a ser realizado.
- 3.4.7** Em tal hipótese, o resgate antecipado da totalidade dos CRI será realizado pela Emissora na data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, mediante o pagamento, conforme o caso **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, e/ou **(ii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (**“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos dos CRI”**), e sem qualquer prêmio.
- 3.5** Oferta de Resgate Antecipado Total. A qualquer momento a partir da Data de Emissão das Debêntures e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo dos CRI em Circulação, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das

Debêntures, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, de acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (**“Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures”**) observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Devedora e, consequentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Emissora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização.

3.5.1 A Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures deverá ser precedida de envio à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso aos Debenturistas publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Devedora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures (**“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures”**), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate, o qual deverá conter, no mínimo, as informações exigidas pela Escritura de Emissão de Debêntures.

3.5.2 Caso a Emissora receba o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures de que trata a Cláusula 3.5.1 acima, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora, e com cópia para o Agente Fiduciário, deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento do referido Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, publicar comunicado, às expensas da Devedora, por meio de Edital de Oferta de Resgate Antecipado, a ser publicado uma única vez no jornal “*Valor Econômico*” ou, alternativamente, nos termos da Cláusula 18.1 abaixo e encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador (**“Edital de Resgate Antecipado dos CRI”**), informando a respeito da realização da oferta de resgate antecipado dos CRI (**“Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI”**), bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador.

3.5.3 O Edital de Resgate Antecipado dos CRI deverá **(i)** conter os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI (os quais seguirão estritamente os termos da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures); **(ii)** indicar a data limite para os Titulares dos CRI manifestarem à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a intenção de aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, prazo esse será de 20 (vinte) dias a contar da data da publicação ou envio, conforme o caso, do Edital de Resgate Antecipado dos CRI (**“Prazo de Adesão”**); **(iii)** o procedimento para tal manifestação; e **(iv)** demais informações relevantes aos Titulares dos CRI. Após o encerramento do Prazo de Adesão, a Emissora comunicará à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, o número dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.5.4 Os Titulares dos CRI que decidirem aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos



CRI deverão manifestar a sua adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI diretamente à Emissora e com cópia ao Agente Fiduciário, mediante envio de e-mail para gestao@opeacapital.com e para af.estrutura@oliveiratrust.com.br, conforme modelo de resposta constante no **Anexo X** deste Termo de Securitização, que deve estar devidamente assinado pelo respectivo Titular dos CRI, e acompanhado dos seguintes documentos: **(i)** cópia do RG e CPF, se pessoa física, ou do cartão CNPJ e dos documentos societários de representação, se pessoa jurídica; **(ii)** documento que comprove a titularidade dos CRI (e.g. extrato de posição de custódia); e **(iii)** contato do custodiante. Cada Titular dos CRI poderá aderir à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI para apenas parte dos CRI de sua titularidade, devendo indicar na respectiva resposta à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, a quantidade de CRI de sua titularidade que será objeto de resgate.

- 3.5.5** Findo o Prazo de Adesão, a Emissora consolidará as manifestações recebidas e comunicará ao Agente Fiduciário e à Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total e com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis contados da respectiva data do resgate antecipado dos CRI: **(i)** a quantidade dos CRI que aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(ii)** a quantidade dos CRI que não aderiu à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI; **(iii)** a quantidade dos CRI que não se manifestou acerca da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, incluindo aqueles que se manifestaram após o Prazo de Adesão; e **(iv)** o valor necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderiram à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.5.6** A Devedora realizará o resgate antecipado das Debêntures em questão e, por sua vez, a Emissora realizará o resgate antecipado dos CRI que houverem aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora, o Agente Fiduciário dos CRI e a B3 a realizar os procedimentos necessários a efetivação do resgate antecipado dos CRI, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia, exceto pelo previsto na Cláusula 3.5.4 acima.
- 3.5.7** A Devedora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.
- 3.5.8** O valor a ser pago em relação a cada um dos CRI que forem considerados como tendo aderido à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI corresponderá, conforme o caso: **(i)** o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, **(ii)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou Data de Pagamento de Remuneração dos CRI da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios dos CRI, caso

aplicáveis, e de eventual prêmio de resgate a ser oferecido à Emissora, a exclusivo critério da Devedora, o qual não poderá ser negativo.

3.5.9 A Emissora deverá, com antecedência, mínima, de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo resgate, comunicar ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3 sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI.

3.5.10 Os CRI resgatados antecipadamente na forma desta Cláusula serão obrigatoriamente cancelados pela Emissora.

4 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI E PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

4.1 Atualização Monetária dos CRI

4.1.1 Atualização Monetária dos CRI CDI: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI não será atualizado monetariamente;

4.1.2 Atualização Monetária dos CRI IPCA: O Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso, serão atualizados monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até próxima Data de Aniversário (“**Atualização Monetária**”), sendo que o produto da Atualização Monetária será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI IPCA, conforme o caso (“**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA**” ou “**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI**”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VN_a = VN_e \times C$$

onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário ou seu saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais dos números-índice utilizados, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números-índice considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = número índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês de atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Atualização do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de junho, divulgado no mês de junho;

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA, conforme aplicável, ou a próxima Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário “dut” será igual a 20 (vinte) Dias Úteis, sendo “dut” um número inteiro.

Sendo que:

- (i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
- (iii) considera-se como “**Data de Aniversário**” todo dia 15 (quinze) de cada mês ou o Dia Útil subsequente, caso dia 15 não seja um Dia Útil;
- (iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vi) os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

4.1.3 Se até a Data de Aniversário dos CRI o NI_k não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator “C” um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“**Número Índice Projetado**” e “**Projeção**”, respectivamente) da variação percentual do IPCA, mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NIkp = Número Índice Projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização; e

- 4.1.4** O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.
- 4.1.5** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia de Titulares dos CRI IPCA para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão dos Titulares dos CRI IPCA deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, conseqüentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.
- 4.1.6** Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI IPCA previstas acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral não será realizada, e o respectivo índice, a partir

da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas neste Termo de Securitização.

- 4.1.7** Caso, nas assembleias gerais de Titulares dos CRI da respectiva série previstas acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI IPCA, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures IPCA, conforme aplicável com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Titulares dos CRI da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI IPCA, conforme aplicável o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, acrescido da Remuneração dos CRI IPCA aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstos neste Termo, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.

4.2 Remuneração dos CRI CDI

- 4.2.1** Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa DI**”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 2,00% (dois por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Remuneração dos CRI CDI**”).
- 4.2.2** A Remuneração dos CRI CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente subsequente, calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI CDI relativa aos CRI CDI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI CDI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

$$\text{FatorJuros} = (\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$$

Onde:

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

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

Onde:

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

Onde:

Spread = 2,00; e

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

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (ii) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (v) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma; e
- (vi) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 3 (três) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI no dia 15 (quinze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12, 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.

4.2.3 Define-se “**Período de Capitalização dos CRI CDI**” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização dos CRI CDI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI CDI, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI CDI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração dos CRI CDI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI CDI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI CDI.

4.2.4 Se quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures CDI em

sua substituição, o percentual correspondente ao último Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

- 4.2.5** Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão da Emissora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária dos CRI CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI.
- 4.2.6** Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Titulares dos CRI CDI não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização.
- 4.2.7** Caso, na Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI CDI entre a Devedora, Emissora e os Titulares dos CRI CDI ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI

CDI, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI CDI prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento dos CRI CDI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI CDI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI CDI, acrescido da Remuneração dos CRI CDI, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI CDI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração dos CRI CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.

- 4.2.8** No Dia Útil seguinte a realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista na Cláusula 4.2.5 acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado nos termos da Cláusula 18.1 abaixo ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI CDI /ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI CDI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.

4.3 Remuneração dos CRI IPCA

- 4.3.1** Remuneração das Debêntures IPCA. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, ou **(ii)** 2,00% (dois por cento) acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("**Remuneração dos CRI IPCA**").

- 4.3.2** A Remuneração dos CRI IPCA serão calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:

$$J_i = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

Ji = valor unitário da Remuneração dos CRI IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;



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

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left\{ \left[\left(\text{taxa} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{360}} \right] \right\}$$

onde:

taxa = para os CRI IPCA, determinada taxa de juros, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;

DP = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI IPCA ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro.

4.4 Pagamento da Remuneração dos CRI:

4.4.1 Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga, semestralmente, sendo o primeiro pagamento devido em 17 de abril de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, até a respectiva Data de Vencimento dos CRI, de acordo com a, de acordo com a tabela constante do **Anexo III** a este Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma “**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**”).

5 **PAGAMENTOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

5.1 Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado. Conforme definido neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures, quaisquer recursos relativos aos Créditos Imobiliários, ao cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, serão depositados até às **12h00 (doze horas) (inclusive)** nas datas de pagamento previstas no **Anexo III** a este Termo de Securitização e/ou da data em que forem devidos nos termos deste Termo de Securitização, observado o intervalo mínimo, de 2 (dois) Dias Úteis, entre o recebimento dos valores relativos aos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer remuneração ou acréscimo dos valores recebidos pela Emissora em razão da prorrogação mencionada, com exceção das Datas de Vencimento dos CRI de cada série. Caso a Emissora não recepcione os recursos na Conta do Patrimônio Separado até o referido horário, esta não será capaz de operacionalizar, via Banco Liquidante e Escriturador, o pagamento dos recursos devidos aos Titulares dos CRI por força deste Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora estará isenta de quaisquer

penalidades e descumprimento de obrigações a ela imputadas e a Devedora se responsabilizará pelo não cumprimento destas obrigações pecuniárias.

6 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Procedimento de Distribuição

6.1.1 Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob o regime de garantia firme de colocação para totalidade dos CRI, com a intermediação do Coordenador Líder. A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo, entretanto, ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do “*Código ANBIMA para Ofertas Públicas*” (“**Código ANBIMA**”), exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de dados da ANBIMA, conforme as regras e procedimentos específicos regulamentados pela Diretoria da ANBIMA.

6.1.2 O plano de distribuição seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, conforme previsto no Contrato de Distribuição. Para tanto, o Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos do artigo 3º, incisos I e II, da Instrução CVM 476.

- (i) Para os fins deste Termo de Securitização e nos termos da Instrução CVM 476, entende-se por **(a) “Investidores Profissionais”**, aqueles investidores referidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; e **(b) “Investidores Qualificados”**, aqueles investidores referidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 e que, adicionalmente e conforme aplicável, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30.
- (ii) Até o ato de subscrição dos CRI, os Investidores Profissionais assinarão declaração atestando que efetuaram sua própria análise com relação à capacidade de pagamento da Emissora e atestando sua condição de Investidor Profissional, observado o disposto no item (i) acima, bem como de que estão cientes, entre outras coisas: **(a)** de que a Oferta não foi registrada perante a CVM e será registrada na ANBIMA, apenas para fins da composição da base de dados, na forma prevista na Cláusula 6.1.1 acima; **(b)** de que os CRI estão sujeitos a restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável e neste Termo de Securitização; e **(c)** de todos os termos e condições deste Termo de Securitização, com os quais estão plenamente de acordo.

6.1.3 Não obstante o descrito na Cláusula 3.1.2(xiv) acima, os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de

decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição por Investidor Profissional, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, ressalvado o lote dos CRI objeto da garantia firme exercida pelo Coordenador Líder, observado o disposto no inciso II do artigo 13 da Instrução CVM 476, e no parágrafo único do artigo 13 da Instrução CVM 476,.

- 6.1.4** A Emissora obriga-se a: **(i)** não contatar ou fornecer informações acerca da Oferta a qualquer Investidor Profissional, exceto se previamente acordado com o Coordenador Líder; e **(ii)** informar ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente subsequente, a ocorrência de contato que receba de potenciais Investidores Profissionais que venham a manifestar seu interesse na Oferta, comprometendo-se desde já a não tomar qualquer providência em relação aos referidos potenciais Investidores Profissionais nesse período. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.
- 6.1.5** Não existirão reservas antecipadas, nem fixação de lotes mínimos ou máximos para a Oferta, independentemente da ordem cronológica.
- 6.1.6** Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI. Não será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no mercado secundário.
- 6.1.7** A Emissão e a Oferta não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.
- 6.1.8** A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o plano de distribuição descrito nesta Cláusula e no Contrato de Distribuição.
- 6.1.9** Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, tendo em vista a garantia firme prestada pelo Coordenador Líder.

6.2 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

- 6.2.1** Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição: **(i)** do número de séries da emissão dos CRI, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI; e **(iii)** da taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, observado os limites previstos nas Cláusulas 4.2 e 4.3 acima ("***Procedimento de Bookbuilding***"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo



de Securitização, anteriormente à Primeira Data de Integralização dos CRI e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, de realização de Assembleia de Titulares dos CRI ou de qualquer deliberação pela Emissora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização e na Escritura de Emissão de Debêntures.

- 6.3 Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, os **Anexos IV, V, e VI** ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, respectivamente.

7 RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

- 7.1 Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos: Os CRI serão objeto de resgate antecipado em sua totalidade ("**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos dos CRI**") (i) caso seja declarado o vencimento antecipado das Debêntures em decorrência de uma Hipótese de Vencimento Antecipado Automático (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) nos termos e prazos previstos na Escritura de Emissão das Debêntures; ou (ii) em qualquer das hipóteses em que vier a ser realizado um resgate antecipado total das Debêntures pela Devedora.

7.1.1 Na ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures) das Debêntures, a Devedora e/ou o Agente Fiduciário deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do respectivo evento, observados os respectivos prazos de cura, convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para deliberar sobre a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação à eventual declaração do vencimento antecipado das Debêntures, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização.

7.1.2 Caso seja verificada qualquer das hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, observadas as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRI, conforme aplicável, será devido aos Titulares de CRI o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos dos CRI, que deverá ser pago no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for declarado o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, mediante comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora à Devedora.

- 7.2 Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI. Será permitida, ainda, a realização de oferta de resgate antecipado dos CRI, caso a Devedora deseje realizar uma oferta de resgate antecipado das Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. A Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI deverá ser de acordo com os termos previstos nas Cláusulas 3.5.2 e seguintes deste Termo de Securitização.

- 7.3 Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Na hipótese de haver rescisão dos Contratos de Locação e a Devedora não possuir novos Contratos de Locação que atendam aos critérios legais e previstos na Cláusula 3.2.3 do presente Termo de Securitização para

inclusão de novos Contratos de Locação em razão dos Contratos de Locação rescindidos, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures, e consequentemente dos CRI em montante suficiente aos Contratos de Locação rescindidos para que após a efetiva realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo devedor das Debêntures volte a corresponder ao saldo devedor dos CRI ("Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3.1 A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo do ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido (i) da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, proporcionalmente à quantidade das Debêntures que serão objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória ("Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória").

7.3.2 Por ocasião do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio, que incidirá sobre o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, apenas para as Debêntures IPCA, da seguinte forma:

- (i) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTNB 28"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com Duration (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à Duration remanescente das Debêntures IPCA na data da recompra, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, acrescido do spread das Debêntures IPCA apurado no Procedimento de Bookbuilding, decrescido do prêmio de recompra, conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

$$VP = \sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right)$$

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures IPCA;

C = conforme definido na Cláusula 4.9.2 acima, apurado desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da recompra. Para fins desta Letra

Financeira "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures IPCA, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, referenciado à Data de Início de Rentabilidade, corrigidos monetariamente até a data de cálculo pelo fator C acima;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures IPCA, sendo n um número inteiro;

FVP_k = fator de valor presente, apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = [(1 + NTN\ 2028)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da recompra e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda.

7.3.3 Por ocasião do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI, a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio, que incidirá sobre o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, apenas para as Debêntures CDI, da seguinte forma:

- (i) O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures CDI, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 2% (dois por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, remanescente das Debêntures CDI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Recompra das Debêntures CDI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória:

$$P = VN_a \times (1 + 2\%)^{(DU/252)}$$

onde:

P = Valor de Recompra das Debêntures CDI; e



DU = quantidade de dias úteis desde a data da efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI até a Data de Vencimento das Debêntures CDI.

8 ESCRITURAÇÃO

- 8.1 O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. A titularidade será comprovada por extrato expedido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3, e/ou o extrato da conta de depósito dos CRI a ser fornecido pelo Escriturador aos Titulares dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

9 BANCO LIQUIDANTE

- 9.1 O Banco Liquidante foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio do sistema da B3.

10 VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 10.1 Vencimento Antecipado Automático das Debêntures. A Emissora deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI e do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e/ou pelos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses (**“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures”**):

- (i) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da notificação do respectivo vencimento inadimplido;
- (ii) transferência, promessa de transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Devedora a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Devedora e/ou dos Fiadores, conforme o caso, previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iii) se for verificada a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures;

- (iv) **(a)** decretação de falência da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“**Controladas**”) que represente, individualmente, montante igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Devedora, apurado com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Devedora (“**Controladas Relevantes**”); **(b)** pedido de autofalência pela Devedora e/ou dos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes; **(c)** pedido de falência da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; **(d)** pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou **(e)** liquidação, dissolução ou extinção da Devedora e/ou dos Fiadores e/ou de suas Controladas Relevantes, exceto, exclusivamente com relação a este subitem (e), no caso de extinção de Controlada Relevante em decorrência de qualquer forma de reorganização societária envolvendo exclusivamente sociedades integrantes do grupo econômico da Devedora e/ou dos Fiadores;
- (v) se a Fiança (a) não for devidamente constituída e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (b) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;
- (vi) transformação do tipo societário da Devedora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) pagamento de dividendos em montante superior ao mínimo obrigatório previsto estatuto social da Devedora vigente na Data de Emissão das Debêntures, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remessa de recursos aos acionistas, caso haja qualquer inadimplemento pecuniário das Debêntures pela Devedora e/ou pelos Fiadores, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii) redução do capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedade por Ações, exceto se (a) para absorção de prejuízos; ou (b) se realizada no contexto de uma reorganização societária autorizada, conforme descrita na Cláusula 9.1(xxiii);
- (ix) protestos de títulos contra a Devedora, pelos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que **(a)** o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; **(b)** o protesto foi suspenso ou cancelado; ou **(c)** o valor do(s) título(s) protestado(s) foi garantido em juízo;
- (x) vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora, pelos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, desde que decorrentes de eventual inadimplemento, e não decisão espontânea da Devedora, Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou

superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

- (xi) inadimplemento, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou de qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso contra a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento na respectiva decisão ou sentença, exceto se a Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, apresente garantia em juízo do valor arbitrado na respectiva decisão ou sentença;
- (xii) questionamento judicial, pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pelas suas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“**Controladas**”), por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Devedora (“**Controladora**”) e/ou por qualquer coligada da Devedora da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou deste Termo de Securitização;
- (xiii) qualquer fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Devedora e/ou dos Fiadores, que implique alteração de Controle, exceto se (a) tal reorganização comprovadamente garanta, aos titulares dos CRI, o direito de resgate, pelo prazo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação das atas das assembleias que deliberarem sobre os eventos indicados, ou (b) se tal reorganização for realizada entre a Devedora e suas Controladas; e
- (xiv) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Devedora na Escritura de Emissão de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas, na data em que foram prestadas.

10.2 Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures. A Emissora deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Geral de Debenturista de acordo com a Escritura de Emissão de Debêntures, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, “**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures**” e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos das Debêntures, as “**Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures**”):

- (i) Mudança ou alteração do objeto social previsto no estatuto social da Devedora que modifique a principal atividade desenvolvida pela Devedora, ou agregue novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação à principal atividade desenvolvida pela Devedora, exceto se previamente autorizado pela Emissora, conforme orientação dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

- (ii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, se houver;
- (iii) comprovação de que qualquer declaração prestada pela Devedora na Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures ou nos Documentos da Operação de que seja parte, incorretas, na data em que foram prestadas;
- (iv) alienação de ativos ou de participações societárias, direta ou indireta, pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, dentro do mesmo exercício social, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 10% (dez por cento) da receita líquida dos últimos 12 (doze) meses da Devedora contados da alienação, apurado com base (i) nas suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas, exceto se realizada (a) exclusivamente entre as sociedades dentro do grupo econômico da Devedora; (b) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos; ou (c) em decorrência de substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes;
- (v) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, dos Fiadores, e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi contestado;
- (vi) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
- (vii) não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações (a) em processo de renovação tempestiva; (b) que estejam sendo discutidas pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (c) cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante, incluindo as opções “a” e “b” acima;
- (viii) não envio do relatório de Destinação dos Recursos em até 10 (dez) dias corridos, nos termos previstos na Cláusula 3.2;
- (ix) inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos ou, em caso de ausência dos referidos prazos de cura, no prazo de até 5

(cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Devedora, seus Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);

- (x) existência contra a Devedora e/ou Fiadores de condenação judicial administrativa final ou arbitral, relacionados à atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição; e
- (xi) descumprimento do seguinte índice financeiro, o qual será apurado anualmente, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Devedora, calculado pela Devedora 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação das demonstrações financeiras e verificado pela Emissora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento, equivalente a razão entre Dívida Financeira Líquida – Risco Sacado e EBITDA menor ou igual a 3,5x. Caso a Devedora realize novas emissões de dívida ou contraia qualquer outro tipo de endividamento que contenha restrição de Dívida Financeira Líquida –com Risco Sacado / EBITDA menor do que 3,5x, o índice financeiro a ser observado nesta emissão passa a ser, a partir da data de celebração ou contratação do instrumento de dívida, automaticamente e sem a necessidade de aditamento da presente escritura, considerado como menor ou igual ao menor dos índices Financeiros que a Devedora disponha nos demais instrumentos de dívida a serem contratados, devendo a Devedora notificar, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do instrumento de dívida cujo índice financeiro seja menor do que valor acima, sendo a primeira verificação relativo à demonstração financeira auditada encerrada em 31 de dezembro de 2022 (“Índice Financeiro”):

Sendo:

“Dívida Financeira Líquida – Risco Sacado”: significa, em determinada data, o resultado de: (+) dívidas relativas a empréstimos e financiamentos com instituições financeiras; (+) títulos e valores mobiliários representativos de dívida; (+/-) saldo líquido de operações de derivativos; (-) disponibilidades de caixa, títulos públicos, aplicações financeiras e equivalentes; (+) valores de cessão de crédito com regresso;

“EBITDA” significa, lucros antes de juros, impostos, depreciação, amortização (inclusive as originadas de arrendamento mercantil) e receitas/despesas não operacionais e não recorrentes, tendo por base as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Devedora;

- 10.3** Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures previstas na Cláusula 10.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), a Emissora deverá convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares dos CRI (observado o disposto na Cláusula 15 abaixo e conforme disposto neste Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Emissora em relação à eventual não decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures. Se, na referida assembleia geral de Titulares dos CRI,

os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 15 abaixo, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia de Titulares dos CRI ou, ainda que instalada, não for obtido quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.

- 10.4** Na Assembleia de Titulares dos CRI de que trata a Cláusula 10.2(xi) acima, Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação, sem segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.
- 10.5** Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, com o consequente resgate da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário dos CRI DI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI DI, ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI IPCA, conforme o caso acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios dos CRI e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo a Devedora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate dos CRI.
- 10.6** Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, a Emissora ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Devedora, com cópia à Emissora.
- 10.7** Até o terceiro Dia Útil seguinte ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas acima, a Emissora deverá, com antecedência de, no mínimo, 3 (três)



Dias Úteis contados do resgate antecipado dos CRI, publicar um comunicado ou, alternativamente, encaminhar comunicação individual a todos os Titulares dos CRI, bem como informar a B3, o Agente Fiduciário dos CRI e o Escriturador, informando acerca do resgate antecipado a ser realizado.

- 10.8** A Devedora obrigou-se a fornecer, no prazo máximo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ocorrência de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures, informações a respeito do referido inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Devedora não impedirá o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos na legislação aplicável, bem como na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive convocar assembleia geral de debenturistas e Assembleia Geral, conforme o caso, para deliberar sobre eventual Hipótese de Vencimento Antecipado Não Automático das Debêntures, ou declarar o vencimento antecipado no caso de Hipótese de Vencimento Antecipado Automático das Debêntures.

11 OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 11.1** Fatos Relevantes Acerca dos CRI e da Própria Emissora: a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora mediante publicação no jornal de grande circulação utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, ou em outro jornal que vier a substituí-lo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.

- 11.2** Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: a Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário dos CRI e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.2.1 A Emissora declara, sob as penas da lei, 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.

- 11.3** Dever de Diligência: a Emissora deve adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possui:

- (i) recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados;
- (ii) quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os direitos creditórios nele custodiados ou registrados; e

(iii) regras, procedimentos e controles internos adequados à Emissão.

11.4 A Emissora deve fiscalizar, durante todo o prazo de vigência dos CRI, os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsável perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização.

11.5 Fornecimento de Informações Relativas às CCI: a Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente.

11.5.1 A Emissora obriga-se, ainda, a **(i)** prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário dos CRI, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente; **(ii)** encaminhar ao Agente Fiduciário dos CRI, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos Titulares dos CRI que venham a ser publicados; e **(iii)** informar ao Agente Fiduciário dos CRI a ocorrência de quaisquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a declaração de vencimento antecipado das Debêntures, previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Emissão, em até 2 (dois) dias contados após a ciência da sua ocorrência, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

11.5.2 A Emissora obriga-se a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI todos os dados financeiros, e atos societários necessários, organograma do grupo societário da Emissora nos termos exigidos pelos normativos da CVM e declaração atestando o disposto na Cláusula 11.5.3 abaixo, necessários à realização do relatório anual previsto na Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O organograma de seu grupo societário deverá conter, inclusive, os controladores, as controladas, as sociedades sob controle comum, as coligadas, e as sociedades integrantes do bloco de controle da Emissora, conforme aplicável, no encerramento de cada exercício social.

11.5.3 A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, anualmente, à época do relatório anual, declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, nos termos do Anexo III, artigo 11, §2º, do Código ANBIMA.

11.5.4 A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a cuidar para que as operações que venha a praticar nos ambientes da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário dos CRI de toda e



qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário dos CRI.

11.6 A Emissora, neste ato, declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) na Data de Emissão dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (v) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (viii) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (ix) para todos os fins de direitos, incluindo para os fins previstos no artigo 18, inciso I, da Resolução CVM 60, a Emissora não é parte relacionada da Devedora;
- (x) a Emissora, suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Socioambiental; e
- (xi) a Emissora, suas controladas e suas controladoras, bem como os respectivos administradores, funcionários e representantes, atuam em conformidade e se comprometem a cumprir, na realização de suas atividades, as disposições das Leis Anticorrupção.



- 11.7** A Emissora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados a partir do respectivo conhecimento, o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, incompletas ou incorretas.
- 11.8** Demonstrações Financeiras Individuais: nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM 60, o Patrimônio Separado constituído de acordo com este Termo de Securitização é considerado uma entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a Securitizadora não tenha que consolidá-los em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades por ações, conforme o caso. As demonstrações financeiras referidas nesta Cláusula devem ser elaboradas observando todos os requisitos previstos na Resolução CVM 60 e demais regras aplicáveis.
- 11.8.1** Os exercícios sociais do Patrimônio Separado encerrar-se-ão em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado.
- 11.9** Obrigações Adicionais. Sem prejuízo das demais obrigações contidas nesta Cláusula, a Emissora se obriga a:
- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) controles de presenças das atas de Assembleia Geral;
 - (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre o Patrimônio Separado;
 - (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão dos CRI; e
 - (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão dos CRI;
 - (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde que seja de responsabilidade única e exclusiva da Emissora;
 - (iii) manter as Debêntures e os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures vinculados aos CRI:
 - (a) registrados em entidade registradora; ou
 - (b) custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
 - (iv) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para o Patrimônio Separado, conforme disposto na regulamentação específica; e
 - (v) cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Termo de Securitização.
- 11.10** Obrigações Finais: sem prejuízo do disposto em regulamentação específica, são obrigações

da Emissora, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 476:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar, até o dia anterior ao início das negociações, as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados;
- (iv) divulgar as demonstrações financeiras subsequentes, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (v) observar as disposições da Resolução CVM 44, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Resolução CVM 44;
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (viii) divulgar, em sua página na rede mundial de computadores, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário dos CRI na mesma data do seu recebimento, observado ainda o disposto no inciso (iv) deste artigo; e
- (ix) observar as disposições da regulamentação específica editada pela CVM, caso seja convocada, para realização de modo parcial ou exclusivamente digital, Assembleia de Titulares dos CRI.

11.11 A Emissora deverá divulgar as informações referidas nas Cláusulas 11.10(iii), 11.10(iv), 11.10(vi) e 11.10(ix): **(i)** em sua página na rede mundial de computadores, mantendo-as disponíveis pelo período de 3 (três) anos; e **(ii)** em sistema disponibilizado pela entidade administradora de mercados organizados onde os CRI estejam admitidos à negociação.

12 REGIMES FIDUCIÁRIOS E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1 Na forma da Lei 9.514, da Lei 14.430 e nos termos deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, os Regimes Fiduciários sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do **Anexo XII** deste Termo de Securitização.

12.2 Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separado e segregado do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na Data de Vencimento dos CRI ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

12.2.1 O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado e será destinado exclusivamente, em sua integralidade, ao

pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas aos respectivos Regimes Fiduciários, nos termos da Lei 9.514 e dos artigos 24 e seguintes da Lei 14.430.

12.3 Na forma da Lei 9.514 e dos artigos 24 e seguintes da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

12.4 A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de pagamento da amortização do principal, remuneração e demais acessórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários.

12.4.1 Para fins do disposto nos artigos 33 a 35 da Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

- (i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI, em via original ou eletrônica (*pdf*), será realizada pela Instituição Custodiante;
- (ii) a guarda e conservação, em vias originais, dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão de responsabilidade da Emissora; e
- (iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: **(a)** o controle da evolução do saldo dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; **(b)** a apuração e informação à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e **(c)** o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

12.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

12.6 A Emissora será responsável pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de natureza fiscal ou trabalhista da Emissora ou de sociedades do seu mesmo grupo econômico, no caso de aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

12.7 Não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores independentes derivado da implantação do comitê de auditoria.

12.8 Na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Titulares dos CRI sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua



recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, desde que mediante prévia e expressa deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 15 abaixo, a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas.

12.8.1 Na hipótese prevista na Cláusula 12.8 acima, os recursos captados estão sujeitos aos regimes fiduciários dos CRI, e deverão integrar o Patrimônio Separado, conforme aplicável, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a remuneração dos Titulares dos CRI.

12.8.2 Na hipótese prevista na Cláusula 12.8 acima, este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

12.9 Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

12.9.1 Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida na Cláusula 12.9 acima, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos aos Regimes Fiduciários dos CRI.

13 AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

13.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário dos CRI, 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.

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

- (i) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme artigo 66, §3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui qualquer relação com a Emissora e/ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do **Anexo VI** ao presente Termo de Securitização;
- (iii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
- (iv) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação de que seja parte, todas as suas cláusulas e condições;



- (v) não ter qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (vi) estar ciente da Circular 1.832 do BACEN;
- (vii) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (viii) estar devidamente qualificado a exercer as atividades de agente fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável vigente;
- (ix) que este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida, vinculativa e eficaz do Agente Fiduciário dos CRI, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- (x) a celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação e o cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- (xi) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento; e
- (xii) a pessoa que o representa na assinatura deste Termo de Securitização tem poderes bastantes para tanto.

13.3 Sem prejuízo das obrigações atribuídas ao Agente Fiduciário nos termos da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI ora nomeado:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com o Titulares dos CRI;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (iii) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) opinar sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativa às garantias, se houver, e a consistência da demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas

ou defeitos de que tenha conhecimento;

- (vii) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus eventuais aditamentos sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (viii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos CRI, no relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (ix) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (x) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas da Emissora, necessárias e pertinentes dos distribuidores cíveis, das varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, varas da Justiça do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe a sede ou o domicílio da Devedora e da Emissora;
- (xi) convocar, quando necessário, Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) divulgar, em sua rede nacional de computadores, em até 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, conforme conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17;
- (xiv) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante e à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Banco Liquidante e a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Investidores Profissionais;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;
- (xvi) comunicar aos Titulares dos CRI **(a)** qualquer inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação financeira, incluindo obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI previstas neste Termo de Securitização e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora; e **(b)** qualquer alteração na estrutura da Emissão, decorrente ou não do inadimplemento da Devedora ou aumento no seu respectivo risco de crédito que implique na diminuição no reforço de crédito da estrutura da securitização ou no aumento do risco de crédito para a Emissão, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contados

da data da ciência do inadimplemento;

- (xvii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade das CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, nos termos da Resolução CVM 17;
 - (xviii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre as CCI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos à terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
 - (xix) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Emissora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei 14.430;
 - (xx) disponibilizar o preço unitário dos CRI aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu *website*;
 - (xxi) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto, nos termos do inciso (viii) do artigo 11 da Resolução CVM 17; e
 - (xxii) verificar os Contratos de Locação, nos termos da Cláusula 3.2.2(iv) acima, e respectivas despesas, conforme comprovantes de pagamentos e demais documentos a serem encaminhados pela Devedora.
- 13.4** No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas neste Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 na Resolução CVM 17.
- 13.5** Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI será o responsável por verificar a destinação dos recursos da Oferta e da emissão das Debêntures, pela Devedora, nos Empreendimentos Destinação até a liquidação dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e no presente Termo de Securitização.
- 13.6** Os resultados da verificação prevista nos itens (xvii) e (xviii) da Cláusula 13.3 acima, inclusive no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, devem constar do relatório anual de que trata o item (xiii) da Cláusula 13.3 acima.
- 13.7** O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, **(i)** parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.750,00 (três setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, e os seguintes no mesmo dia dos trimestres subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; **(ii)** parcela única no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) pela implantação e

verificação do Reembolso da destinação de recursos;

- 13.7.1** A parcela do item “ii” acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
- 13.7.2** Em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Devedora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(i)** análise de edital; **(ii)** participação em *calls* ou reuniões; **(iii)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(iv)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(v)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.
- 13.7.3** As parcelas citadas nas alíneas (i) a (iii) da Cláusula 13.7.2 acima, serão reajustados 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 e caso aplicável.
- 13.7.4** Os valores indicados nas alíneas (i) a (ii) da Cláusula 13.7.2 acima serão acrescidos do ISS, da PIS, da COFINS, da CSLL, do IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 13.7.5** Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito,



bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

- 13.7.6** Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular nº 01/2021, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da remuneração trimestral prevista no item “i” acima à título de verificação da destinação dos recursos.
- 13.7.7** A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, e posteriormente reembolsadas pela Devedora, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.
- 13.7.8** Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.
- 13.7.9** O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado.
- 13.7.10** O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com **(i)** critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações



comerciais do gênero; ou **(ii)** a função fiduciária que lhe é inerente.

- 13.8** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento, renúncia, intervenção, ou liquidação extrajudicial, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo agente fiduciário dos CRI.
- 13.9** A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.
- 13.10** Se a convocação da referida Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 13.8 acima, cabe a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.
- 13.11** O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:
- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
 - (ii) por deliberação em Assembleia Geral, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
 - (iii) por deliberação em Assembleia Geral, observado o quórum previsto neste Termo de Securitização, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei 9.514 e da Lei 14.430.
- 13.12** O agente fiduciário dos CRI eleito em substituição ao Agente Fiduciário dos CRI assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 13.13** A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.
- 13.14** A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante.
- 13.15** É vedado ao Agente Fiduciário dos CRI ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para aos CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função.
- 13.16** O Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, caso a Emissora não o faça.



- 13.17** Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue no **Anexo XIII** ao presente Termo de Emissão a descrição das emissões de títulos ou valores mobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data.

14 LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 14.1** Insolvência da Securitizadora: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado nos termos do artigo 31 da Lei 14.430 e do inciso II do artigo 39 da Resolução CVM 60, e em até 15 (quinze) dias contados da data em que toma conhecimento do evento, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberar sobre o disposto na Cláusula 14.3 abaixo ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação, judicial ou extrajudicial, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido através de depósito judicial e/ou contestado, no prazo legal;
- (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, que dure por mais de 1 (um) Dia Útil contado do respectivo inadimplemento, desde que a Emissora tenha recebido os referidos recursos em tempo e desde que exclusivamente a ela imputado; ou
- (v) desvio da finalidade do Patrimônio Separado dos CRI.

- 14.2** A realização da Assembleia Geral prevista na Cláusula 14.1 acima deverá ocorrer, com, no mínimo, antecedência de 15 (quinze) dias contados da data de sua primeira realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e 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 da Lei 14.430. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, a maioria dos presentes dos CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, nos termos da Resolução CVM 60.

- 14.3** A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso, 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.

- 14.4** A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos,

incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas neste Termo de Securitização, em especial nesta Cláusula 14.

- 14.5** A Emissora deverá notificar o Agente Fiduciário dos CRI em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.
- 14.6** Observado o disposto na Lei 14.430, o Agente Fiduciário dos CRI poderá promover o resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos seus titulares nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Geral prevista acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas. Nas hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” retro, os Titulares dos CRI se tornarão condôminos dos bens e direitos, nos termos do Código Civil.
- 14.7** Insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado: A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência do Patrimônio Separado nos termos do artigo 30 da Lei 14.430, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.
- 14.8** A Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 14.7 acima deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência em primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência em segunda convocação, 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 30 da Lei 14.430.
- 14.9** Na Assembleia de Titulares de CRI prevista na Cláusula 14.7 acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, conforme parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei 14.430.
- 14.10** Demais eventos de liquidação: A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. Neste caso, deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Securitizadora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado, mediante a concessão de prazo adicional para

fins de cumprimento, pela Securitizadora, do descumprimento em curso ou (c) pela eleição de nova securitizadora ou, ainda, outras medidas de interesses dos investidores:

- (i) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação era devida;
- (ii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as despesas atribuídas ao Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (iii) descumprimento por parte da Emissora das normas nacionais e internacionais, conforme aplicável, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, às Leis Anticorrupção; e
- (iv) inobservância, pela Emissora, da Legislação Socioambiental.

15 ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

15.1 Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, que poderá ser individualizada por série dos CRI ou conjunta, conforme previsto no presente Termo, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ou dos Titulares dos CRI das respectivas séries, conforme o caso, nos termos abaixo:

- (i) quando a matéria a ser deliberada se referir a interesses específicos a cada uma das séries dos CRI, quais sejam (a) alterações nas características específicas das respectivas séries, incluindo mas não se limitando, a (1) Valor Nominal Unitário dos CRI; (2) Remuneração dos CRI, Atualização Monetária IPCA e dos CRI IPCA, sua forma de cálculo e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI; (3) Data de Vencimento dos CRI; e (b) demais assuntos específicos a cada uma das Séries, então a respectiva Assembleia Geral dos Titulares dos CRI CDI, Assembleia Geral Titulares dos CRI IPCA, será realizada separadamente entre as séries dos CRI, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
- (ii) quando a matéria a ser deliberada abranger assuntos distintos daqueles indicados na alínea (i) acima, incluindo, mas não se limitando, a (a) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, em relação à renúncia prévia a direitos dos Titulares dos CRI das respectivas séries ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora e/ou Devedora e/ou em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures; (b) hipóteses de resgate antecipado dos CRI e/ou Oferta de Resgate Antecipado dos CRI; (c) quaisquer alterações relativas aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado (d) os quóruns de instalação e deliberação em Assembleia Geral, conforme previstos nesta Cláusula; (e) obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização; (f) obrigações do Agente Fiduciário dos CRI; (g) quaisquer alterações nos procedimentos aplicáveis à Assembleia Geral; (h) criação de qualquer evento de repactuação; e (i) a orientação da manifestação da Emissora, na qualidade de titular



das Debêntures, em relação às Hipóteses de Vencimento Antecipado Não das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e deste Termo de Securitização, então será realizada Assembleia Geral conjunta entre todas as séries dos CRI, sendo computado em conjunto os quóruns de convocação, instalação e deliberação.

- 15.2** A Assembleia Geral conjunta ou de cada uma das séries de CRI poderá ser convocada:
- (i) pela Emissora;
 - (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI;
 - (iii) pela CVM; ou
 - (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso.
- 15.3** A convocação deverá ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Geral às expensas dos Titulares dos CRI requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
- 15.4** Deverá ser convocada Assembleia de Titulares dos CRI conjunta ou de cada uma das séries de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos.
- 15.4.1** A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 14.4 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, desde que respeitados os prazos de antecedência para convocação da Assembleia de Titulares dos CRI em questão, prevista na Cláusula 15.6 abaixo.
- 15.4.2** Somente após a orientação dos Titulares dos CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que, neste caso, o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O silêncio acima não se aplica às medidas da Emissora ou do Agente Fiduciário relativas a insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, previstas neste Termo de Securitização e na legislação em vigor.
- 15.4.3** 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 frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

- 15.5** Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares dos CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares dos CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz.
- 15.6** A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada pela Emissora aos Titulares dos CRI, e disponibilizada na seguinte página que contém as informações do Patrimônio Separado: <https://opeacapital.com/emissoes>. A referida convocação deverá ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua primeira realização e com 8 (oito) dias de antecedência no mínimo da data de sua primeira realização, em segunda convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja efetuada conjuntamente com a primeira convocação. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, no caso de Assembleia Geral não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.
- 15.7** Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.
- 15.8** A convocação referida na Cláusula 15.6 acima deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
- (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Geral ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
 - (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
 - (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Geral.
- 15.9** A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, e, em segunda convocação, com qualquer quórum, exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 15.1 acima e sem prejuízo do disposto na Lei 14.430.



- 15.9.1** A presença da totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso supre a falta de convocação para fins de instalação da Assembleia Geral.
- 15.10** A Assembleia Geral poderá ser realizada:
- (i) de modo exclusivamente digital, caso os Titulares dos CRI somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
 - (ii) de modo parcialmente digital, caso os Titulares dos CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 15.10.1** No caso de utilização de meio eletrônico, 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.
- 15.10.2** Os Titulares dos CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Geral.
- 15.11** Caso os Titulares dos CRI possam participar da Assembleia Geral 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 Assembleia Geral, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Geral será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.
- 15.12** Caso as deliberações da Assembleia Geral sejam adotadas mediante processo de consulta formal não haverá a necessidade de reunião dos Titulares dos CRI, observado que, nesse caso, deverá ser concedido aos Titulares dos CRI prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 15.13** Cada CRI, nas Assembleias Gerais em conjunto ou de cada uma das séries dos CRI, corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 15.14** Não podem votar na Assembleia Geral:
- (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui 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 Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do



Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

15.14.1 Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 15.14 acima quando:

- (i) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 15.14 cima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

15.15 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.16 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.16 O Agente Fiduciário dos CRI deverá comparecer à Assembleia Geral de Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

15.17 Compete privativamente à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do auditor independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;
- (ii) alterações no presente Termo de Securitização;
- (iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; e
- (iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, que deverão ser tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:
 - (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
 - (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI 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 em substituição à Emissora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.17.1 As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujos relatórios de auditoria



não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

15.18 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (i) qualquer representante da Emissora;
- (ii) ao representante do Agente Fiduciário;
- (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI em Circulação presentes; ou
- (iv) à pessoa designada pela CVM.

15.19 A destituição e substituição da Emissora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;
- (iii) na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Geral, desde que conte com a concordância da Emissora.

15.19.1 Na hipótese prevista no item (i) da Cláusula 15.19 acima, deverão ser observadas as Cláusulas 14.7 a 14.9 deste Termo de Securitização.

15.19.2 Na hipótese prevista no item (ii) da Cláusula 15.19 acima, deverão ser observadas as Cláusulas 14.1 a 14.6 deste Termo de Securitização.

15.20 As deliberações em Assembleias Gerais, realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI ou dos CRI em Circulação da respectiva série, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão, exceto com relação às seguintes matérias, que observarão os demais quóruns previstos no presente Termo de Securitização, bem como os quóruns abaixo indicados:

- (i) a renúncia de direitos ou perdão temporário (*waiver*) para o cumprimento de obrigações da Emissora, nos termos previstos neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, e/ou da Devedora, incluindo em relação a Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, dependerá de aprovação de Titulares dos CRI representando, no mínimo, **(i)** 50%



(cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; ou **(ii)** 50% (cinquenta por cento) mais um dos titulares de CRI em Circulação presentes na Assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem no mínimo, 30% (trinta por cento) por cento dos CRI em Circulação, em segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão. 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; e

- (ii) as deliberações em Assembleias Gerais que impliquem em alteração **(a)** da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(b)** das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI e/ou das Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures; **(c)** da Data de Vencimento dos CRI e/ou da Data de Vencimento das Debêntures; **(d)** dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e/ou das Debêntures e pagamento da Remuneração dos CRI e/ou da Remuneração das Debêntures; **(e)** de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado obrigatório dos CRI; **(f)** dos quóruns previstos neste Termo de Securitização e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou **(g)** das características dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, dependerão de aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI em Circulação, ou dos CRI em Circulação da respectiva série, conforme o caso, em primeira ou segunda convocação, nos termos previstos neste Termo de Securitização e observado o disposto na Escritura de Emissão.

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

16 DESPESAS DA EMISSÃO

16.1 Despesas da Devedora: sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, as seguintes despesas com a emissão e manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas, exclusivamente, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesas, desde que comprovadas (em conjunto, “**Despesas**”) e, as Despesas listadas no **Anexo XI** serão retidos do valor de integralização dos CRI:

- (i) todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
- (ii) a remuneração da Emissora, nos seguintes termos:
 - (a) da Opea Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22, pela emissão dos CRI, no valor conforme previsto na Escritura de Emissão

- de Debêntures, a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
- (b) pela administração do Patrimônio Separado, no valor mensal de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI ("**Taxa de Administração**"). A Securitizadora administrará 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, Remuneração dos CRI e eventuais Encargos Moratórios dos CRI (se aplicável) aos Titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Emissora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
 - (c) as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
 - (d) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
- (iii) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante, nos seguintes termos:
- (a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R\$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por CCI, referente ao registro das CCI na B3/implantação do lastro, e R\$ 8.000,00 (oito mil reais), referente à primeira parcela da remuneração da custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures;
 - (b) pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas anuais de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de integralização das Debêntures e os demais nos mesmos dias dos anos subsequentes;
 - (c) os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do



- primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
- (d) as parcelas citadas neste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.
 - (iv) remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos da Cláusula 12;
 - (v) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
 - (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
 - (vii) a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
 - (viii) a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, deverá ser paga no 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, com os recursos a serem pagos pela Devedora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
 - (ix) desde que previamente aprovadas pelas Devedora, todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
 - (x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
 - (xi) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e

custos relacionados à assembleia geral dos Titulares dos CRI;

- (xii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia Geral dos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados, cujos honorários serão previamente aprovados pela Devedora, para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do Patrimônio Separado;
- (xiii) exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
- (xiv) despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
- (xv) custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI;
- (xvi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (xvii) despesas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços; **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados; **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias; e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;
- (xviii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado dos CRI ou, ainda, realização do Patrimônio Separado dos CRI, desde que com aprovação prévia da Devedora;

- (xix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado dos CRI, desde que com aprovação prévia da Devedora;
- (xx) despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme o caso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
- (xxi) as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes 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 transitada em julgado, desde que com aprovação prévia da Devedora; e
- (xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização.

16.1.2 As Despesas serão pagas pela Devedora em até 10 (dez) dias Úteis contados da notificação encaminhada pela Emissora neste sentido.

16.1.3 Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis no Patrimônio Separado, devendo ser reembolsado pela Devedora à Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 16.1.5 abaixo, ou somente se a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 16.1.5 abaixo, e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado.

16.1.4 Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito

com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Devedora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

- 16.1.5** No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
- 16.1.6** Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleia de Titulares dos CRI (“**Despesas Extraordinárias**”), sendo os itens (ii) e (iii) válidos desde que com aprovação prévia da Devedora.
- 16.1.7** As despesas descritas na Cláusula 16 que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado, e/ou por meio de recursos próprios da Emissora deverão ser reembolsadas pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
- 16.1.8** Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.
- 16.1.9** Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Devedora, determinada nos



Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Devedora, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.

16.2 *Taxa de Administração e Remuneração da Emissora:* a Taxa de Administração será paga diretamente pela Devedora e será paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização das Debêntures, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI.

16.2.1 Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso eles ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.

16.2.2 Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Devedora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Devedora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Devedora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Devedora.

16.2.3 Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores,

carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.

16.3 Despesas do Patrimônio Separado: serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer Despesas **(i)** de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas pela Devedora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou **(ii)** que não são devidas pela Devedora.

16.3.1 No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário dos CRI pela Devedora e, na ausência desta, pelos Titulares dos CRI, sem prejuízo do direito de regresso destes contra a Devedora, na data da respectiva aprovação.

16.4 Despesas Adiantadas pelos Titulares dos CRI. Exclusivamente na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado e observado, ainda, o disposto na Cláusula 16.5 abaixo, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares dos CRI (apenas e exclusivamente se houver recursos disponíveis no Patrimônio Separado), conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: **(i)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(ii)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(iii)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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; **(iv)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou **(v)** a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de o Patrimônio Separado serem insuficientes para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 (iv) e a Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 30 (trinta) dias.

16.5 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514 e da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado sejam insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 16.1 acima, tais despesas serão

suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, podendo a Emissora, inclusive, utilizar os recursos levantados na excussão e/ou execução de garantias para pagamento destas despesas prioritariamente ao pagamento dos CRI.

16.6 FUNDO DE RESERVA E FUNDO DE DESPESAS

16.6.1 Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor correspondente a 1 (uma) parcela estimada da Remuneração das Debêntures CDI e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA ("**Valor do Fundo de Reserva**"). Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados a garantir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumida nos Documentos da Operação, bem como para o pagamento de contingências imprevistas na Emissão dos CRI, a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os titulares dos CRI e a Securitizadora. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente toda Data de Apuração, deverá corresponder sempre ao Valor do Fundo de Reserva. Caso o montante do Fundo de Reserva esteja inferior ao Valor do Fundo de Reserva, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas, a Securitizadora utilizará os valores oriundos dos direitos creditórios para recomposição do Fundo de Reserva, sendo que caso não exista recursos suficientes para fazer essa recomposição a Securitizadora deverá expedir notificação para a Devedora, que deverá providenciar a recomposição em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.

16.6.2 Fundo de Despesas: Será retido do montante integralizado das Debêntures o montante de R\$ 47.587,23 (quarenta e sete mil, quinhentos e oitenta e sete mil reais e vinte e três centavos) para constituição de um fundo de despesas ("**Fundo de Despesas**"), equivalente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes do patrimônio separado dos CRI, para o pagamento das Despesas, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Valor Mínimo Fundo de Despesas**"), a Securitizadora deverá notificar a Devedora, para que esta que providencie a recomposição do referido fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação nesse sentido.

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

- 16.6.4** Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.
- 16.6.5** Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Devedora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado mantido às expensas da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 16.6.6** Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
- 16.6.7** Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
- 16.6.8** Os recursos depositados no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas serão aplicados nos seguintes investimentos: **(a)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(b)** quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou **(c)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros

cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Devedora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.

16.6.9 Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos nos referidos Fundos, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta Livre Movimento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

17 TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar exclusivamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.1 Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 dias: alíquota de 22,5%; **(ii)** de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; **(iii)** de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5%; e **(iv)** acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei 11.033, e artigo 65 da Lei 8.981).

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 a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei 8.981 e artigo 51, parágrafo único da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme em vigor). 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; a alíquota da CSLL, para pessoas

jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa do PIS e do COFINS sujeitam-se a incidências dessas contribuições às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto 8.426).

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 de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento e outras entidades beneficiadas, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, com base na Lei nº 14.183, publicada em 14 de julho de 2021 (lei de conversão da Medida Provisória nº 1.034, publicada em 1º de março de 2021). No caso dos bancos de qualquer espécie, a alíquota da CSLL é de 20% a partir de 1º de janeiro de 2022. As carteiras de fundos de investimentos, em regra, estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532). Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, 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 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, a isenção de imposto de renda (na fonte e na declaração) sobre a remuneração dos CRI auferida por pessoas físicas abrange, ainda, o ganho de capital por elas 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 (artigo 76, II, da Lei 8.981). A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei 8.981, com a redação dada pela Lei 9.065).

17.2 Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem 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, 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. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014, reduziu de 20% para 17% a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como “Jurisdição de Tributação Favorecida”, desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB nº 1.530, de 19 de dezembro de 2014 e mediante requerimento da jurisdição interessada.

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

17.3 IOF

IOF/Câmbio

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

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

18 PUBLICIDADE

- 18.1** Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores Profissionais, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação na seguinte página, que contém as informações do Patrimônio Separado: (<https://opeacapital.com/emissoes>), ou outra que vier a substituí-la. Caso a Emissora altere a referida página após a Data de Emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário dos CRI informando o novo veículo.
- 18.2** As demais informações periódicas da Emissão ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE da CVM.



- 18.3** Exceto pela convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a qual deverá observar os termos previstos na Cláusula 14.5 abaixo, a Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI ou aos custodiantes dos Titulares dos CRI por correio eletrônico com base nas informações de contato fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI.

19 REGISTRO DESTE TERMO

- 19.1** O presente Termo de Securitização, bem como seus eventuais aditamentos, serão registrados **(i)** na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931 e do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60; e **(ii)** na B3, nos termos do artigo Lei 14.430.

20 FATORES DE RISCO

- 20.1** Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo X** a este Termo de Securitização.

21 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1** Sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.
- 21.2** Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.
- 21.3** As Partes declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.
- 21.4** Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário dos CRI 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 ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 21.5** O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.
- 21.6** Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização e o disposto na Cláusula 21.8.1 abaixo.
- 21.7** Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal



julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

- 21.8** Qualquer alteração a este Termo de Securitização, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o disposto na Cláusula 15 acima.

21.8.1 Fica desde já dispensada Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração deste Termo de Securitização, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

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

- 21.10** Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, 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 instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, exceto se de outra forma expressamente previsto nos Documentos da Operação.

21.10.1 Observado o disposto na Cláusula 21.10 acima, o Agente Fiduciário dos CRI desde já se responsabiliza por qualquer ato ou manifestação de sua titularidade que tenha sido realizada sem prévia deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se tal ato e/ou manifestação estiver previamente autorizado nos Documentos da Operação, decorrer de exigência legal ou de qualquer órgão regulador.

- 21.11** A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido



documento.

- 21.12** A Emissora pode substituir o auditor independente em razão da regra de rodízio na prestação deste serviço, devendo atualizar as informações dos CRI e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização, independentemente de aprovação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI.
- 21.13** A substituição do auditor independente deve ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.
- 21.14** A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos Titulares dos CRI, podendo este Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.
- 21.15** Os pagamentos decorrentes das Debêntures inadimplidas objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.
- 21.16** A Emissora declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, na Lei de Lavagem de Dinheiro e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.
- 21.17** O Agente Fiduciário declara, nesta data, que conhece e está em consonância com todas as disposições das Leis Anticorrupção e da Lei de Lavagem de Dinheiro e, em particular, declara, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção acima e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis; e **(iv)** se compromete a cumprir com qualquer outra legislação correlata que venha a ser exigível, inclusive de caráter internacional, se aplicável.

22 NOTIFICAÇÕES

- 22.1** As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:



(i) **se para a Emissora:**

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

(ii) **se para o Agente Fiduciário dos CRI:**

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo/SP

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

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

- 22.2** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT ou por correio eletrônico, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

23 ASSINATURA ELETRÔNICA

- 23.1** As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil (“**Medida Provisória 2.200**”), reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.
- 23.2** Este Termo de Securitização produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste Termo de Securitização é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.



24 LEI APLICÁVEL E FORO

24.1 Lei Aplicável: este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

24.2 Foro: as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as disputas decorrentes ou relacionadas com este Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as Partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam este Termo de Securitização em 1 (uma) via digital, juntamente com 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas, que também a assinam.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]



(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão Silveira

Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua

Cargo: Procurador



(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.)

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

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador



(Página de Assinaturas 3/3 Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.)

TESTEMUNHAS:

1. _____

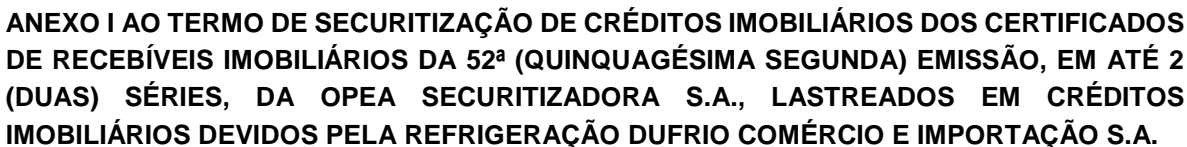
Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

CPF/ME: 328.686.498-66

2. _____

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior

CPF/ME: 111.768.157-25



Cédula de Crédito Imobiliário – CCI CRI DI

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.
CNPJ/ME: 01.754.239/0001-10
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333



BAIRRO	São Geraldo	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90230-011
--------	-------------	--------	--------------	----	----	-----	-----------

4. TÍTULO

"Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Dufrio Comércio e Importação S.A.", celebrado em 19 de outubro de 2022, entre a Devedora, a Emitente e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie com garantia fidejussória, da 1ª (primeira) série da 2ª (segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures ("**Debêntures CDI**"), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2. do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural".

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Identificação dos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</u>	<u>Empreendimento Destinação objeto de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</u>	<u>Situação do Registro</u>	<u>Possui habite-se?</u>	<u>Está sob o regime de incorporação?</u>
Matriz 01.754.239/0001-10	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.953/143.954/143.955	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Matriz 01.754.239/0009-77	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.956	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Sim	Não
Matriz 01.754.239/0011-91	Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	26.773/26.774	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24	Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160	2749	7º Registro de Imóveis da Circunscrição de Curitiba	Não	N/A	Sim	Não

Filial São José/SC 01.754.239/0050-06	Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111-310	22250	2º Registro de imóveis de São José/SC	Não	N/A	Sim	Não
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	18.900	5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife	Não	N/A	Sim	Não
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	4.315	5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife	Não	N/A	Sim	Não
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96	Rodovia Daryl Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104-491	123490, 123491, e 123492	Registro de Imóveis do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha	Não	N/A	Sim	Não
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53	Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752	55.430 e 56.155	2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas	Não	N/A	Sim	Não
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25	Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200	51.219	5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88	Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000	14.746	Cartório Cláudia Marques	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40	Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038010	20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01	Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721-100	22.741	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50	Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000	69.262	2º Circunscrição de Campo Grande	Não	N/A	Sim	N/A

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures CDI vencerão em 11 de outubro de 2028 (“ Data de Vencimento das Debêntures CDI ”).
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI não será atualizado monetariamente.

REMUNERAÇÃO:		Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia <i>over extra grupo</i> apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na <i>internet</i> (http://www.b3.com.br/pt_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Taxa DI ”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (<i>spread</i>) de 2,00% (dois por cento), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“ Remuneração das Debêntures CDI ”). A Remuneração das Debêntures CDI será calculada de acordo com a fórmula constante na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de outubro de 2026, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures CDI (“ Data de Amortização das Debêntures CDI ”).
PAGAMENTO JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures CDI será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de abril de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures CDI, de acordo com a tabela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma dessas datas, uma “ Data de Pagamento da Remuneração CDI ”).
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Devedora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) à respectiva Remuneração das Debêntures CDI, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) (“ Encargos Moratórios ”).



8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.



Cédula de Crédito Imobiliário – CCI CRI IPCA

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: A data de emissão das Debêntures será definida no aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures (“ Data de Emissão da CCI IPCA ”).
LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo/SP.	

SÉRIE	2ª	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral
-------	----	--------	-----	-------------	----------

1. EMITENTE							
RAZÃO SOCIAL: Opea Securitizadora S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	6º andar, conjunto 62	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020

3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.							
CNPJ/ME: 01.754.239/0001-10							
ENDEREÇO: Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333							
BAIRRO	São Geraldo	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90230-011

4. TÍTULO



“Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A”, celebrado em 19 de outubro de 2022, entre a Devedora, a Emitente e a Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário (“**Escritura de Emissão de Debêntures**”), por meio do qual foram emitidas as debêntures simples, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), não conversíveis em ações, da espécie quirografária, da 2ª (segunda) série da 2ª (segunda) emissão, da Devedora, para colocação privada, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures (“**Debêntures IPCA**”), observado o disposto nas Cláusulas 7.3 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures.

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: A ser definido no Procedimento de Bookbuilding, nos termos da Cláusula 3.2. do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS:

Identificação dos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento</u> <u>Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório</u> <u>de Registro de</u> <u>Imóveis</u>	<u>Empreendi</u> <u>mento</u> <u>Destinação</u> <u>objeto de</u> <u>destinação</u> <u>de recursos</u> <u>de outra</u> <u>emissão de</u> <u>certificados</u> <u>de</u> <u>recebíveis</u> <u>imobiliário</u> <u>s?</u>	<u>Situa</u> <u>ção</u> <u>do</u> <u>Regis</u> <u>tro</u>	<u>Possui habite-</u> <u>se?</u>	<u>Está sob</u> <u>o regime</u> <u>de</u> <u>incorpora</u> <u>ção?</u>
Matriz 01.754.239/0001 -10	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.953/1 43.954/14 3.955	1º Registro de imóveis da 1ªZona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Matriz 01.754.239/0009 -77	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.956	1º Registro de imóveis da 1ªZona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Sim	Não
Matriz 01.754.239/0011 -91	Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	26.773/26. 774	1º Registro de imóveis da 1ªZona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006 -24	Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160	2749	7º Registro de Imóveis da Circunscrição de Curitiba	Não	N/A	Sim	Não
Filial São José/SC 01.754.239/0050 -06	Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111-310	22250	2º Registro de imóveis de São José/SC	Não	N/A	Sim	Não
Filial Recife/PE 01.754.239/0004 -62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP	18.900	5º Cartório do Registro de Imóveis de	Não	N/A	Sim	Não



	51160-280		Recife				
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	4.315	5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife	Não	N/A	Sim	Não
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96	Rodovia Darly Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104-491	123490, 123491, e 123492	Registro de Imóveis do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha	Não	N/A	Sim	Não
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53	Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752	55.430 e 56.155	2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas	Não	N/A	Sim	Não
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25	Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200	51.219	5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88	Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000	14.746	Cartório Cláudia Marques	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40	Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038010	20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01	Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721-100	22.741	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50	Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000	69.262	2º Circunscrição de Campo Grande	Não	N/A	Sim	N/A

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

PRAZO E DATA DE VENCIMENTO:	Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as Debêntures IPCA vencerão em 11 de outubro de 2028 (" Data de Vencimento das Debêntures IPCA ").
ATUALIZAÇÃO:	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA, será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, inclusive, calculada de forma exponencial e <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis, até a data do efetivo pagamento (" Atualização Monetária "), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures IPCA será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA (" Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA "). A Atualização



		Monetária será calculada de acordo com a fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
REMUNERAÇÃO:		Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , limitado para as Debêntures IPCA, à maior taxa entre: (i) 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou (ii) 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> (" Remuneração das Debêntures IPCA "), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive). A Remuneração das Debêntures IPCA será calculada conforme fórmula descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
PAGAMENTO PRINCIPAL:	DO	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de outubro de 2026, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, de acordo com a tabela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma, uma " Data de Amortização das Debêntures IPCA ").
PAGAMENTO JUROS:	DOS	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures IPCA será paga semestralmente, conforme tabela descrita na Escritura de Emissão, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de abril de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento, de acordo com a tabela prevista na Escritura de Emissão de Debêntures (cada uma dessas datas, uma " Data de Pagamento da Remuneração ").
ENCARGOS MORATÓRIOS:		Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Devedora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Devedora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou



	interpelação judicial ou extrajudicial, (i) à Atualização Monetária, conforme aplicável, à Remuneração das Debêntures IPCA, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (iii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) (“ Encargos Moratórios ”).
--	---

8. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

Não há.



ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante (“**Instituição Custodiante**”), nomeada nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural*”, por meio do qual as Cédulas de Créditos Imobiliários foram emitidas para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“**CCI**”), celebrado em 19 de outubro de 2022 entre a Securitizadora (conforme definida abaixo), na qualidade de emitente das CCI, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA**, para fins do artigo 18, §4º da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme em vigor (“**Lei 10.931**”), que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via da Escritura de Emissão de CCI e que, conforme disposto no Termo de Securitização (conforme definido abaixo), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até 2 (duas) séries (“**CRI**” e “**Emissão**”, respectivamente), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, em 19 de outubro de 2022 (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, os regimes fiduciários pela Securitizadora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: Bruno Ivonez Borges Alexandre

Cargo: Procurador

Nome: Brenda Ribeiro de Oliveira

Cargo: Procuradora



ANEXO III AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DATAS DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

Cronograma de Pagamentos dos CRI			
N	Data de Pagamento	Tai	Pagamento de Juros
1	17/04/2023	0,0000%	Sim
2	16/10/2023	0,0000%	Sim
3	15/04/2024	0,0000%	Sim
4	15/10/2024	0,0000%	Sim
5	15/04/2025	0,0000%	Sim
6	15/10/2025	0,0000%	Sim
7	15/04/2026	0,0000%	Sim
8	15/10/2026	33,3333%	Sim
9	15/04/2027	0,0000%	Sim
10	15/10/2027	50,0000%	Sim
11	17/04/2028	0,0000%	Sim
12	16/10/2028	100,0000%	Sim



ANEXO IV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“**Coordenador Líder**”), na qualidade de instituição financeira intermediária líder da distribuição pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor, dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até 2 (duas) séries, da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**CRI**”, “**Oferta**”, “**Emissão**” e “**Emissora**”, respectivamente), para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, **DECLARA**, que:

- (i) agiu com diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, bem como para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*” que regula os CRI e a Emissão; e
- (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:
 - (a) as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e
 - (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição dos CRI são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

BANCO BTG PACTUAL S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO V AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (“**Emissora**”), no âmbito da distribuição pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora (“**CRI**”, “**Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), a ser realizada pela Emissora tendo por coordenador líder o **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0002-26 **DECLARA**, para os fins da Oferta e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, que:

- (i) nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 60 de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, serão instituídos os regimes fiduciários sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI (“**Créditos Imobiliários**”); **(b)** a conta corrente nº 15853-4, agência nº 0910, no Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora (“**Conta do Patrimônio Separado**”) e todo os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; e **(c)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*” que regula os CRI e a Emissão (“**Termo de Securitização**”);
- (iii) o Termo de Securitização contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“**JUCISRS**”) sob o NIRE 43.300.068.846, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, de suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;



- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão Silveira

Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua

Cargo: Procurador



ANEXO VI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004

Cidade / Estado: São Paulo/SP

CNPJ/ME 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: OAB/RJ nº 109.003

CPF/ME nº: 001.362.577-20

da oferta pública do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários

Número da Emissão: 52ª (quinquagésima segunda) emissão

Número da Série: em até 2 (duas) séries

Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**

Quantidade: 100.000 (cem mil)

Espécie: com garantia fidejussória

Classe: N/A

Forma: nominativa e escritura

Declara, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

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

Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Diretor

OAB/RJ nº109.003

CPF/MF 36.113.876/0004-34



ANEXO VII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Destinação dos Recursos

Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

<u>Empreendimento Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</u>	<u>Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</u>	<u>Situação do Registro</u>	<u>Possui habite-se?</u>	<u>Está sob o regime de incorporação?</u>
Matriz 01.754.239/0001-10	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.953/143.954/143.955	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Matriz 01.754.239/0009-77	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.956	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Sim	Não
Matriz 01.754.239/0011-91	Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	26.773/26.774	1º Registro de imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS	Não	N/A	Não	Não
Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24	Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160	2749	7º Registro de Imóveis da Circunscrição de Curitiba	Não	N/A	Sim	Não
Filial São José/SC 01.754.239/0050-06	Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111-310	22250	2º Registro de imóveis de São José/SC	Não	N/A	Sim	Não
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	18.900	5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife	Não	N/A	Sim	Não

<u>Empreendimento Destinação</u>	<u>Endereço</u>	<u>Matrícula</u>	<u>SRI – Cartório de Registro de Imóveis</u>	<u>Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?</u>	<u>Situação do Registro</u>	<u>Possui habite-se?</u>	<u>Está sob o regime de incorporação?</u>
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	4.315	5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife	Não	N/A	Sim	Não
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96	Rodovia Darly Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104-491	123490, 123491, e 123492	Registro de Imóveis do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha	Não	N/A	Sim	Não
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53	Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752	55.430 e 56.155	2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas	Não	N/A	Sim	Não
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25	Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200	51.219	5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88	Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000	14.746	Cartório Cláudia Marques	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40	Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038010	20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01	Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721- 100	22.741	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não	N/A	Sim	N/A
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50	Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000	69.262	2º Circunscrição de Campo Grande	Não	N/A	Sim	N/A

Tabela 2: Forma de Destinação dos Recursos dos CRI nos Empreendimentos Destinação

Empreendimentos Destinação

Empreendimento Destinação	Uso dos recursos da presente Emissão	Orçamento total previsto por Empreendimento Destinação (R\$)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação <u>em função de outros CRI emitidos</u> (R\$)	Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo VIII abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Matriz 01.754.239/0001-10	Locação	R\$ 6.856.704	R\$ 1.915.539	R\$ 6.856.704	0	R\$ 6.856.704,00	R\$ 5.630.927,52	5,63%
Matriz 01.754.239/0009-77	Locação	R\$ 2.130.867	R\$ 588.208	R\$ 2.130.867	0	R\$ 2.130.867,00	R\$ 1.749.930,82	1,75%
Matriz 01.754.239/0011-91	Locação	R\$ 1.006.116	R\$ 273.836	R\$ 1.006.116	0	R\$ 1.006.116,00	R\$ 826.252,13	0,83%
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Locação	R\$ 4.218.000	R\$ 1.346.400	R\$ 4.218.000	0	R\$ 4.218.000,00	R\$ 3.463.945,98	3,46%
Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62	Locação	R\$ 1.850.000	R\$ 488.400	R\$ 1.850.000	0	R\$ 1.850.000,00	R\$ 1.519.274,55	1,52%
Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24	Locação	R\$ 10.967.416	R\$ 3.307.539	R\$ 10.967.416	0	R\$ 10.967.416,00	R\$ 9.006.765,44	9,01%
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96	Locação	R\$ 63.092.654	R\$ 14.519.182	R\$ 63.092.654	0	R\$ 63.092.654,44	R\$ 51.813.548,36	51,81%

Empreendimento Destinação	Uso dos recursos da presente Emissão	Orçamento total previsto por Empreendimento Destinação (R\$)	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação <u>em</u> <u>função de outros CRI</u> <u>emitidos</u> (R\$)	Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo VIII abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53	Locação	R\$ 3.886.000	R\$ 1.067.978	R\$ 3.886.000	0	R\$ 3.886.000,00	R\$ 3.191.297,79	3,19%
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25	Locação	R\$ 4.848.800	R\$ 1.292.000	R\$ 4.848.800	0	R\$ 4.848.800,00	R\$ 3.981.977,55	3,98%
Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88	Locação	R\$ 3.384.000	R\$ 953.483	R\$ 3.384.000	0	R\$ 3.384.000,00	R\$ 2.779.040,59	2,78%
Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40	Locação	R\$ 10.260.000	R\$ 1.162.115	R\$ 10.260.000	0	R\$ 10.260.000,00	R\$ 8.425.814,56	8,43%
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01	Locação	R\$ 2.048.085	R\$ 601.941	R\$ 2.048.085	0	R\$ 2.048.085,00	R\$ 1.681.947,80	1,68%
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50	Locação	R\$ 2.960.000	0	R\$ 2.960.000	0	R\$ 2.960.000,00	R\$ 2.430.839,29	2,43%
Filial São José/SC 01.754.239/0050-06	Locação	R\$ 4.260.000	R\$ 632.192	R\$ 4.260.000	0	R\$ 4.260.000,00	R\$ 3.498.437,62	3,50%

(*) As porcentagens foram calculadas com base no valor total da emissão dos CRI, qual seja, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), lastreada em créditos imobiliários representados por debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia fidejussória, em até 2 (duas) séries, integrantes da 2ª (segunda) emissão, para colocação privada, da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação



S.A.

Tabela 3: Contratos de Locação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes LOCATÁRIO (REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMERCIO E IMPORTAÇÃO S.A.)	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Matriz 01.754.239/0001- 10	30/08/2022 (início vigência 01/09/2022)	WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	30/08/2028	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.953/143.954/143.955	N/A	R\$ 6.856.704	Destinação
Matriz 01.754.239/0009- 77	30/08/2022 (início vigência 01/09/2022)	WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	30/08/2028	Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	143.956	N/A	R\$ 2.130.867	Destinação
Matriz 01.754.239/0011- 91	30/08/2022 (início vigência 01/09/2022)	WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.	30/08/2028	Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011	26.773/26.774	N/A	R\$ 1.006.116	Destinação
Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006- 24	26/08/2022 (início vigência 01/09/2022)	JANIO CESAR MARTINS CORRÊA	30/08/2028	Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160	2749	N/A	R\$ 10.967.416	Destinação
Filial São José/SC 01.754.239/0050- 06	01/06/2022	I.R. EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ARG HOLDING LTDA.	31/05/2028	Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de	22250	N/A	R\$ 4.260.000	Destinação



Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes LOCATÁRIO (REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMERCIO E IMPORTAÇÃO S.A.)	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
				Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111- 310				
Filial Recife/PE 01.754.239/0004- 62	30/10/2014	SANTA ISABEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	14/08/2028	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	18.900	N/A	R\$ 4.218.000	Destinação
Filial Recife/PE 01.754.239/0004- 62	20/08/2020	SANTA ISABEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.	14/08/2028	Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, Imbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280	4.315	N/A	R\$ 1.850.000	Destinação
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008- 96	05/12/2018	REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	04/12/2028	Rodovia Darly Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104- 491	123490, 123491, e 123492	N/A	R\$ 63.092.654	Destinação
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013- 53	01/02/2017	TRENTON PEDRO DE TOLEDO IMÓVEIS LTDA. (atual razão social de NOALI IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.)	31/01/2028	Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752	55.430 e 56.155	N/A	R\$ 3.886.000	Destinação

Empreendimento Lastro	Data do Contrato de Locação	Partes LOCATÁRIO (REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMERCIO E IMPORTAÇÃO S.A.)	Prazo	Endereço	Matrículas e RGI Competente	Contrato de Locação averbado no RGI competente?	Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral	Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023- 25	30/06/2022 (início vigência 01/07/2022)	PORTAL EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	30/06/2029	Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200	51.219	N/A	R\$ 4.848.800	Destinação
Filial Conde/PB 01.754.239/0034- 88	01/12/2021	ALVES DE LIMA EMPREENDEMENTOS LTDA.	01/12/2031	Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000	14.746	N/A	R\$ 3.384.000	Destinação
Filial Barra Fundada/SP 01.754.239/0036- 40	01/04/2021	ZANEMP EMPREENDEMENTOS LTDA.	31/03/2030	Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038010	20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269	N/A	R\$ 10.260.000	Destinação
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038- 01	13/03/2019 (início vigência 21/02/2019)	TRM EMPREENDEMENTOS EIRELLI	14/08/2028	Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721-100	22.741	N/A	R\$ 2.048.085	Destinação
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044- 50	19/01/2021	ANACÁ EMPREENDEMENTOS LTDA.	09/08/2028	Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000	69.262	N/A	R\$ 2.960.000	Destinação

Tabela 4: Contratos de Locação Partes Relacionadas

[illegible]



ANEXO VIII AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZAÇÃO S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Empreendimentos Destinação

A Devedora estima que os recursos captados por meio da Emissão para destinação aos Empreendimentos Destinação serão utilizados de acordo com o seguinte cronograma.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA DEVEDORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.

[illegible]



Empreendimento Destinação	Uso dos Recursos	2S2022	1S2023	2S2023	1S2024	2S2024	1S2025	2S2025	1S2026	2S2026	1S2027	2S2027	1S2028	2S2028
Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96	Locação	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 4.980.9 99	R\$ 3.320.6 66
Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53	Locação	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 348.000	R\$ 58.000	R\$ 0,00
Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25	Locação	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 382.800	R\$ 255.200
Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88	Locação	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 282.000	R\$ 0,00
Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40	Locação	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 810.000	R\$ 540.000
Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01	Locação	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 166.061	R\$ 55.353
Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50	Locação	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 240.000	R\$ 80.000

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documentos da Operação; e **(ii)** não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI.



ANEXO IX AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

FATORES DE RISCO

*O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados independentemente pelo Investidor Profissional. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora e/ou à Devedora, e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitos, ao setor imobiliário, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão regulada por este Termo de Securitização (em conjunto com (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Distribuição; (iv) os boletins de subscrição dos CRI; e (v) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima, os “**Documentos da Operação**”).*

O potencial Investidor Profissional deve ler cuidadosamente todas as informações descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor Profissional.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Profissionais deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

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

RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso nas atividades da Emissora e/ou da Devedora. As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas



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

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios da Devedora

O Brasil apresentou, no passado, um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Devedora. Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez a Devedora não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade da Devedora de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios das suas obrigações financeiras, causando prejuízos financeiros aos seus credores, inclusive aos Titulares dos CRI.

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

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Devedora, seus resultados e operações. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou, e continuará afetando, a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Além disso, algumas investigações atualmente em curso, conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades, tais como a “Operação Lava Jato” e a “Operação Zelotes”, podem ter um efeito negativo nos negócios da Devedora. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações. A “Operação Lava Jato”, por exemplo, investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em



troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga alegações referentes a pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras a membros do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais. Alega-se que tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela secretaria da receita federal, que estariam sob análise do referido conselho.

Essas investigações já tiveram um impacto negativo sobre a percepção geral de mercado da economia brasileira. Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, portanto, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A variação das taxas de juros poderá ter um efeito prejudicial sobre as atividades e resultados operacionais da Devedora

A elevação das taxas básicas de juros estabelecidas pelo Banco Central do Brasil poderá ter impacto negativo no resultado da Devedora, na medida em que pode inibir o crescimento econômico. Diante desse cenário, não há garantia de que serão concedidos financiamentos à Devedora e nem de que os custos de eventual financiamento serão satisfatórios. Na hipótese de elevação das taxas de juros, poderá haver aumento nos custos do serviço da dívida da Devedora e das despesas financeiras deles originadas, o que poderá ter um impacto negativo nos negócios da Devedora, na sua condição financeira, nos resultados de suas operações e, por consequência, na sua capacidade de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos Titulares dos CRI.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

Nos últimos anos, o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto, tem desacelerado. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de pagamento aos Titulares dos CRI.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora ou da Devedora

O Governo Federal tem o poder de implementar alterações no regime fiscal, que afetam a Emissora, a Devedora e seus ativos imobiliários. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos



governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, afetar adversamente os seus resultados. Não há garantias de que a Emissora ou a Devedora, conforme aplicável, serão capazes de manter o fluxo de caixa se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Devedora de honrar com suas obrigações sob os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Política Monetária

O Banco Central brasileiro estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira, com objetivo de controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, levando em consideração os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos outros países. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos. Adicionalmente, pode provocar efeitos adversos sobre a produção de bens, o consumo, os empregos e a renda dos trabalhadores e causar um impacto no setor imobiliário e nos negócios da Emissora e/ou da Devedora, o que pode afetar a capacidade de pagamento dos CRI. Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora e sua capacidade de pagamento das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre a economia nacional e o valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos no mercado de capitais doméstico. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Condições de mercado negativas em outros países, mesmo aqueles de economias desenvolvidas, ainda que possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, podem provocar reações dos investidores, reduzindo o interesse pelos investimentos no mercado brasileiro e causando, por consequência, um impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter maior



necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas, e um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros e no preço de mercado dos CRI. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras. Em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, reduzindo o acesso aos mercados de capitais internacionais. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais e eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão, bem como afetar os resultados financeiros da Devedora, o que pode levar a um impacto adverso negativo nos CRI e, consequentemente, para seus investidores.

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

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle da Devedora, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação do Brasil, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário, prejudicando a expectativa de remuneração dos investidores que tiverem subscrito ou adquirido os CRI.

Situações de instabilidade política, econômica e de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do governo federal em resposta a tais situações poderão prejudicar os resultados operacionais da Devedora

Situações de instabilidade política e/ou econômica podem afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora. Tais situações incluem, sem limitação, **(i)** mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; **(ii)** turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais Investidores Profissionais (incluindo, mas sem limitação, a renúncia ou *impeachment* do Presidente da República, cassação de membros do Poder Legislativo, atos de terrorismo, entre outros); **(iii)** mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação dos CRI no mercado; ou **(iv)** quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que resultem no aumento substancial dos custos, na adequação da colocação dos CRI no mercado ou na razoabilidade econômica da emissão. A Devedora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever, quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o Governo Federal poderá adotar em resposta a tais situações, sendo certo que, caso adote, poderá haver um impacto adverso negativo na Devedora, consequentemente, nos CRI e para seus titulares.



O desenvolvimento e a percepção do risco em outros países e mercados, especialmente nos Estados Unidos da América e Europa, em relação aos mercados emergentes, podem ter um impacto negativo no investimento no Brasil

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento, resultaram na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes, afetaram significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, conseqüentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

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

Nesse sentido, o Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; a guerra entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a uma crise militar e geopolítica com reflexos mundiais; a disputa econômica entre os Estados Unidos e a China; bem como crises na Europa e em outros países, que afetaram a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetaram, direta ou



indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, podendo afetar negativamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado global de capitais. Qualquer surto no Brasil ou no mundo pode afetar diretamente as operações da Emissora e/ou da Devedora

O surto de doenças transmissíveis, como o surto de coronavírus (COVID-19) em escala global, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais, podendo ter um efeito recessivo na economia brasileira. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, bem como no fechamento prolongado de locais de trabalho, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas, sua condição financeira e seus resultados. Qualquer surto futuro desse tipo poderia restringir de maneira geral as atividades econômicas da Emissora, da Devedora e/ou de suas controladas nas regiões afetadas, podendo resultar em volume de negócios reduzido, fechamento temporário das instalações, ou ainda afetar adversamente seus respectivos resultados operacionais, de outras empresas ou clientes dos quais dependem. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como as provocadas pelo zika vírus, pelo vírus ebola, pelo vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, pelo vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio (MERS) e a síndrome respiratória aguda grave (SARS), afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram.

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial de Saúde ("**OMS**") declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global da doença causada pela COVID-19. Na prática, a declaração significou o reconhecimento pela OMS de que, desde então, o vírus se disseminou por diversos continentes com transmissão sustentada entre as pessoas. A declaração da pandemia da COVID-19 desencadeou severas medidas por parte de autoridades governamentais no mundo todo, a fim de tentar controlar o surto da doença, resultando em ações relacionadas ao fluxo de pessoas, incluindo quarentena e *lockdown*, restrições a viagens e transportes públicos, assim como fechamento prolongado de locais de trabalho.

No Brasil, estados e municípios, incluindo aqueles onde a Devedora atua, seguiram essas providências, adotando medidas para impedir ou retardar a propagação da doença, como restrição à circulação e o isolamento social. Consequentemente, essas medidas influenciaram no comportamento da população em geral, resultando na queda de produtividade ou até mesmo na paralisação de diversos setores, impactando o consumo e os níveis de desemprego. Contudo, medidas do governo brasileiro foram implementadas, buscando amenizar os riscos de um maior desemprego e paralisações das atividades, além de que, com um maior controle da doença, gradualmente as flexibilizações do distanciamento social e circulação de pessoas foram ampliadas nas principais regiões do País. No entanto, medidas mais restritivas podem vir a ser adotadas pelas autoridades a qualquer tempo, principalmente associadas às condições de controle da



doença em determinadas regiões, impactando sua população e atividades.

A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode trazer a necessidade de realização de quarentena, implicando no fechamento de estabelecimentos e na suspensão de atendimentos presenciais.

A ocorrência de um qualquer dos eventos listados acima poderá afetar adversamente os negócios, a condição financeira e o resultado operacional da Devedora e, conseqüentemente, afetar o fluxo de pagamento dos CRI. O mesmo também poderá ocorrer caso clientes e fornecedores da Devedora tenham seus negócios, condição financeira e resultado operacional afetados em virtude de qualquer um dos eventos listados acima. Assim, caso qualquer desses eventos ocorra, a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora pode ser afetada direta ou indiretamente; comprometendo, conseqüentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

RISCOS RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos investidores

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

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

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

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



A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma das Debêntures, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, o que poderá ter um impacto negativo na eventual responsabilização da Emissora, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Manutenção de registro de companhia aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Emissora foi autorizada, em 30 de janeiro de 2015, a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a 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 Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Crescimento da Emissora e de seu capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.



A importância de uma equipe qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Originação de novos negócios e redução na demanda por certificados de recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos os Regimes Fiduciários e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no País sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá ter um impacto negativo na capacidade da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora

Os CRI são lastreados nas Debêntures de emissão da Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas do Crédito Imobiliário e vinculado aos CRI por meio do estabelecimento dos Regimes Fiduciários, constituindo o Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.



Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, 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.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Caso ocorra qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI, este poderão ter sua expectativa de rendimento prejudicada.

Outros riscos relacionados à Emissora

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

RISCOS RELACIONADOS AO LASTRO

Risco de Vencimento Antecipado ou Resgate Antecipado dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II da Lei 14.430, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo de Securitização, caso a Emissora não o faça.

Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; **(ii)** a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e **(iii)** a atual legislação tributária referente ao



imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures ou verificação uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará o resgate antecipado dos CRI e, conseqüentemente, redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

Alguns dos eventos de vencimento antecipado são hipóteses não automáticas de vencimento, de forma que a não decretação do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI dependerão de deliberação dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral. Nesse sentido, até que a deliberação ocorra, a capacidade da Devedora em cumprir suas obrigações dispostas nos Documentos da Operação pode sofrer deterioração ou, ainda, perecer e, caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

As obrigações da Devedora constantes da Escritura de Emissão de Debêntures estão sujeitas a hipóteses de vencimento antecipado

A Escritura de Emissão de Debêntures estabelece hipóteses que ensejam o vencimento antecipado (automático ou não) das obrigações da Devedora com relação às Debêntures. Não há garantias de que a Devedora disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento das Debêntures na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado de suas obrigações, o que poderá afetar a capacidade de a Devedora pagar à Emissora os valores que lhes forem devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e conseqüentemente, que a Emissora poderá arcar com o pagamento dos CRI. Ademais, o vencimento antecipado poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Devedora. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.



Risco de resgate antecipado

As Debêntures e, consequentemente, os CRI poderão ser resgatados antecipadamente na ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou do Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. A ocorrência dos eventos mencionados neste item acarretará o pré-pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, podendo gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de vencimento antecipado das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures, do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures e, consequentemente dos CRI, ou do Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Riscos de Formalização do Lastro da Emissão

O lastro das CCI é composto pelas Debêntures. Falhas na constituição, formalização ou emissão da Escritura de Emissão de Debêntures ou da Escritura de Emissão de CCI, bem como a impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, também podem afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela Anbid/CETIP, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3 (sucessora da CETIP). A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas. Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI e das Debêntures, ou ainda, que a remuneração dos CRI CDI e das Debêntures CDI deve ser limitada à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em se concretizando referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares de CRI CDI juros remuneratórios inferiores à atual taxa de Remuneração dos CRI CDI e de Remuneração das Debêntures CDI, bem como limitar a aplicação de fator de juros limitado a 1% (um por cento) ao mês, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando a rentabilidade das Debêntures CDI e, consequentemente, dos CRI CDI.

RISCOS RELACIONADOS À OPERAÇÃO

Risco Decorrente de Discussões Judiciais



A Devedora pode, a qualquer tempo, no âmbito de discussões judiciais, alegar matérias que impeçam ou prejudiquem a cobrança/execução das Debêntures. Tais matérias podem ou não serem acatadas pelos respectivos magistrados, sendo certo que, caso acatadas, pode haver prejuízos em relação à cobrança das Debêntures, o que pode impactar negativamente os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do artigo 27, parágrafo único, da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou por administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. O capital social da Emissora é de R\$ 17.311.09,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil, nove reais e vinte e oito centavos) que corresponde a pouco menos de 1,73% do total desta Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que deverão ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso as condições precedentes não sejam cumpridas e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Risco em função da dispensa de registro perante a CVM e registro na ANBIMA apenas para fins de informação de base de dados da ANBIMA

A Oferta é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM e de análise prévia pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA para registro de ofertas públicas, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados.

Por se tratar de distribuição pública com esforços restritos, a Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, exclusivamente para fins de envio de informações para a base de dados da ANBIMA.

Os Investidores Profissionais interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários registradas perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio



CVM/ANBIMA.

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, §1º, inciso II, Lei 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar a recuperação dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüente, a expectativa de remuneração do investidor.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos deste Termo de Securitização, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Fundo de Despesas e/ou Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituídos em favor dos Titulares dos CRI não contam com qualquer garantia fluante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, os



pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário de outras emissões da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora

O Agente Fiduciário poderá atuar como agente fiduciário em outra emissão de valores mobiliários da Emissora, da Devedora ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora e/ou da Devedora. Na hipótese de ocorrência de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora e/ou pela Devedora no âmbito da Emissão ou da outra emissão, o Agente Fiduciário eventualmente, por fatos supervenientes, poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os investidores de outra emissão, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

O relacionamento entre a Emissora, a Devedora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora e/ou da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios com a Emissora e com a Devedora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder pode gerar um conflito de interesses, o que poderá prejudicar a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI.

A modificação das práticas contábeis utilizadas para cálculo do Índice Financeiro estabelecidos na Escritura de Emissão e no Termo de Securitização pode afetar a percepção de risco dos investidores negativamente e gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora e da Devedora no mercado secundário

O Índice Financeiro estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures será calculado em conformidade com as práticas contábeis vigentes quando da publicação, pela Devedora, de suas informações financeiras. Caso haja modificação de tais práticas contábeis, pode haver divergência entre a forma como o Índice Financeiro será efetivamente calculado e a forma como o Índice Financeiro seria calculado no futuro caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis não modificadas, o que poderá afetar negativamente a percepção de risco dos investidores. Adicionalmente, essa prática pode gerar efeitos adversos nos preços dos valores mobiliários da Emissora e da Devedora no mercado secundário, incluindo, mas sem limitação, o preço dos CRI da presente Emissão, prejudicando o horizonte de investimento dos Titulares dos CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços podem afetar negativamente a capacidade de pagamento da Emissora e/ou da Devedora

A Emissora e a Devedora contratam prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades



como auditoria, agente fiduciário, escrituração, liquidação, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora e/ou pela Devedora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora e/ou a Devedora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e/o ou a Devedora e os Titulares dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, o que resultará no pagamento em atraso dos valores a que os Titulares dos CRI fazem jus, nos termos previstos neste Termo de Securitização. Em outras palavras, caso a Emissora passe por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI, os valores a que os Titulares dos CRI fazem jus poderão ser pagos em atraso, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Descasamento entre o índice da Taxa DI a ser utilizada e a data de pagamento dos CRI CDI

Os pagamentos realizados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI CDI deverão respeitar o intervalo mínimo indicado neste Termo de Securitização, contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures CDI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures CDI. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração dos CRI CDI relacionados aos CRI CDI serão feitos com base na Taxa DI divulgada com defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI CDI a ser pago ao Titular dos CRI CDI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI CDI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular dos CRI CDI.

Restrição à negociação dos CRI, que somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476, e uma vez verificado o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações previstas no artigo 17 da referida Instrução CVM 476, observado, ainda, o disposto no *caput* do artigo 15 da Instrução CVM 476 em relação à negociação dos CRI entre Investidores Qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.

Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da



regulamentação vigente. As restrições acima mencionadas podem afetar desfavoravelmente a liquidez da negociação dos CRI no mercado, resultando em perdas para os investidores.

A Oferta tem limitação do número de subscritores

Nos termos da Instrução CVM 476, no âmbito das ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos, tal como a Oferta, somente é permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e os valores mobiliários ofertados somente podem ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Em razão dessa limitação, não haverá pulverização dos CRI entre Investidores Profissionais no âmbito da Oferta e, portanto, poderá não haver um grupo representativo de Titulares dos CRI após a conclusão da Oferta, o que poderá ocasionar impacto na liquidez das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Risco de crédito

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

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

É possível que decisões judiciais futuras prejudiquem a estrutura da Emissão

Decisões judiciais futuras podem ser contrárias ao disposto nos documentos da Oferta. Além disso, toda a estrutura de emissão e remuneração dos CRI foi realizada com base em disposições legais vigentes atualmente. Dessa forma, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas, podem afetar adversamente a validade da constituição da Emissão, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia

As deliberações a serem tomadas em Assembleias são aprovadas por quóruns específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Sendo assim, caso o referido quórum não seja obtido nas deliberações das Assembleias, as matérias em questão não poderão ser aprovadas. Caso isso ocorra, os Titulares dos CRI poderão ser afetados. Ademais, os Titulares dos CRI que detenham pequena quantidade de CRI, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em Assembleia, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores de maioria, determinada nos termos deste Termo de Securitização, dos CRI. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias poderão ser afetadas negativamente em caso de grande pulverização dos CRI, o que pode levar a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da



Emissora e da Devedora

As informações do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Formulário de Referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora.

Risco estrutural

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

Os Titulares dos CRI não têm qualquer direito sobre os imóveis

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

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Emissora de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

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

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá acarretar impactos negativos à rentabilidade esperada pelo Titular do CRI.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não



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

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

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

Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador para concessão do crédito

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

Risco de ausência de apuração e/ou divulgação e/ou de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial da Taxa DI

Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI CDI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração dos CRI CDI, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (**“Período de Ausência”**), ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Debêntures CDI ou da Remuneração dos CRI CDI, conforme o caso, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver substituto legal para a Taxa DI; ou **(ii)** havendo substituto legal para a Taxa DI, caso ocorra a extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis contados após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (**“Período de Ausência do Substituto Legal”**), ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI, conforme o caso, a Emissora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes ao término do Período de Ausência ou do Período de Ausência do Substituto Legal, Assembleia de Titulares dos CRI CDI, nos termos deste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, pelos Titulares dos CRI CDI, de comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures CDI e,



consequentemente, da Remuneração dos CRI CDI. Até a deliberação desse novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI CDI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada, para apuração da Remuneração dos CRI CDI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares dos CRI CDI quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI.

Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Remuneração dos CRI CDI entre a Emissora e os Titulares dos CRI CDI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, inclusive, se por falta de quórum de deliberação ou quórum de instalação em segunda convocação, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI CDI, na forma prevista no Termo de Securitização. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI CDI a serem resgatados, para cada dia do período da ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

Na ocorrência de resgate da totalidade dos CRI CDI, nos termos do parágrafo acima, tal situação acarretará a redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI CDI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI CDI.

Risco de indisponibilidade do IPCA

Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI IPCA previstas no Termo de Securitização, o IPCA não estiver disponível, o IPCA deverá ser substituído pelo devido substituto legal. Caso não exista um substitutivo legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, nos termos previstos no presente Termo de Securitização, Assembleia de Titulares de CRI IPCA para definir, de comum acordo com a Devedora, o novo parâmetro a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época. Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, haverá o cancelamento e resgate dos CRI IPCA. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade do IPCA, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Os CRI poderão ser objeto de resgate antecipado em caso de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures e, bem como serão obrigatoriamente resgatados antecipadamente pela Emissora em caso de vencimento antecipado das Debêntures, nos termos previstos neste Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito neste Termo de Securitização, haverá **(i)** o resgate antecipado total ou parcial, conforme o caso, dos CRI na ocorrência **(a)** de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; **(b)** de Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(c)** de vencimento antecipado das



obrigações relativas às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

O resgate antecipado dos CRI pode impactar de maneira adversa a liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Além disso, em caso de resgate antecipado dos CRI, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação em CRI por pessoas jurídicas não-financeiras, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Risco de auditoria legal com escopo limitado

A auditoria legal está sendo conduzida por escritórios especializados e terá escopo limitado à Devedora e à Emissora. A auditoria legal está sendo realizada com base nos documentos por eles disponibilizados, visando a: **(i)** identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da Devedora e da Emissora para celebrar os Documentos da Operação; **(ii)** analisar seus respectivos documentos societários da Devedora e da Emissora necessários para a celebração dos Documentos da Operação; **(iii)** analisar os principais contratos financeiros da Devedora para mapear a eventual necessidade de autorização prévia dos credores dos contratos previamente constituídos; e **(iv)** analisar as principais certidões expedidas em nome da Devedora e da Emissora. Caso tivesse sido realizado um procedimento mais amplo de auditoria legal, poderiam ter sido detectadas contingências referentes à Devedora e à Emissora que podem, eventualmente, trazer prejuízos aos investidores.

Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Empreendimentos Destinação

Caso existam processos judiciais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Empreendimentos Destinação sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, as decisões contrárias podem afetar adversamente os direitos dos proprietários ou antecessores sobre os Empreendimentos Destinação e/ou a capacidade de pagamento da Devedora, conforme o caso, e, conseqüentemente, o direito dos Titulares dos CRI de receberem a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos, caso a Devedora não seja capaz de honrar com as obrigações assumidas nas Debêntures.

Ausência de emissão de carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes sobre as informações financeiras da Emissora e da Devedora no âmbito da Oferta

As informações financeiras da Emissora e da Devedora, incluindo aquelas constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora, não foram objeto de auditoria contábil especificamente para os fins desta Oferta e, portanto, não foi emitida qualquer carta conforto ou manifestação escrita de auditores independentes neste sentido. Deste modo, as informações financeiras da Emissora e da Devedora divulgadas ao mercado poderão não refletir a posição econômico-financeira mais atualizada de tais companhias, o que poderá levar o investidor a basear sua decisão de investimento dos CRI desatualizadas, e, portanto, impactar sua decisão de investimento nos CRI.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI e/ou da Devedora poderá dificultar a



captação de recursos pela Devedora, bem como acarretar redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário e impacto negativo relevante na Devedora.

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, sua administração e seu desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros no prazo estipulado. Um eventual rebaixamento em classificações de risco obtidas com relação aos CRI e/ou à Devedora durante a vigência dos CRI poderá afetar negativamente o preço dos CRI e sua negociação no mercado secundário. Além disso, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e o pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

O Relatório de Classificação de risco dos CRI será atualizado anualmente

Conforme previsto neste Termo de Securitização, não haverá atualização trimestral do *rating*, conforme exclusão da obrigação de atualização trimestral, em consonância com o artigo 33, §11, da Resolução CVM 60. Caso venha a ser exigido por qualquer órgão regulador a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, os recursos do Patrimônio Separado, arcarão com custos e eventuais obrigações, o que poderá prejudicar a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI.

Não prevalência perante Débitos Fiscais, Previdenciários ou Trabalhistas

Este Termo de Securitização instituiu os Regimes Fiduciários sobre as CCI, de forma que esta esteja vinculada à liquidação dos CRI e destacada do patrimônio do Patrimônio Separado. Não obstante, o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35 de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, prevê que os Regimes Fiduciários sobre os CRI e o Patrimônio Separado estabelecidos por este Termo de Securitização não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Emissora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas, ao estabelecer que as “*normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*”. Ademais, em seu parágrafo único, ela estabelece que “*permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas*”.



do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Dessa forma, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Portanto, caso a Emissora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, as CCI poderão vir a ser acessada para a liquidação de tais passivos, concorrendo os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, e afetando a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações sob os CRI e causando prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI, uma vez que, nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Demais riscos

Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros, os quais podem gerar redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI, dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI ou, até mesmo, perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.



ANEXO X AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Modelo de Manifestação – Adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

[Local], [data].

À

[•]

[Endereço]

E-mail: [•]

Ref.: **Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da [•]ª ([•]) emissão, da [•]ª, [•]ª e [•] séries, da [•]**

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) da [•]ª ([•]) emissão, da [•]ª, [•]ª e [•] séries, da [•], [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [endereço], CEP [•], inscrita no CNPJ/ME sob o nº [•], (“Securitizadora”), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pela Emissora e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade (“Resgate Antecipado”), conforme abaixo:

[] **SIM**, aceito a Oferta de Resgate Antecipado e desejo resgatar [QUANTIDADE DE CRI] dos CRI de minha titularidade.

[] **NÃO** aceito a Oferta de Resgate Antecipado e não desejo resgatar os CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)



ANEXO XI AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Despesas Flat

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Recebedora
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 30.000,00	9,65%	R\$ 33.204,21	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.200,00	19,53%	R\$ 3.976,64	Opea
Assessor Legal	Flat	R\$ 130.000,00	6,15%	R\$ 138.518,91	TCMB
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 15.000,00	12,15%	R\$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	16,33%	R\$ 717,10	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 26.000,00	0,00%	R\$ 26.000,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.275,00	0,00%	R\$ 1.275,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 183,25	0,00%	R\$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.100,00	0,00%	R\$ 1.100,00	B3
Taxa de Registro – ANBIMA	Flat	R\$ 3.136,00	0,00%	R\$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 30.000,00	0,00%	R\$ 30.000,00	CVM
Total				R\$ 285.425,94	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Recebedora
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.200,00	19,53%	R\$ 3.976,64	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	16,33%	R\$ 717,10	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton



Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.100,00	0,00%	R\$ 1.100,00	B3
Total				R\$ 30.058,15	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 38.400,00	19,53%	R\$ 47.719,65	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 10.000,00	12,15%	R\$ 11.383,04	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R\$ 7.200,00	16,33%	R\$ 8.605,23	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 1.440,00	0,00%	R\$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 13.200,00	0,00%	R\$ 13.200,00	B3
Total				R\$ 95.109,29	



ANEXO XII TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

DECLARAÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.773.542/0001-22 (**Emissora**” ou “**Securitizadora**”), para fins de atender o que prevê o artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 52ª (quinquagésima segunda) emissão, em até 2 (duas) séries da Emissora, declara, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), que institui o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representado pelas CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários e da Conta do Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo/SP, 19 de outubro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: Marcelo Leitão Silveira

Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua

Cargo: Procurador



ANEXO XIII TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

EMISSIONES DE TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS DA SECURITIZADORA NAS QUAIS O AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI ATUA

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento	



à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pelo Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R\$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 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.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.000.000,00	Quantidade de ativos: 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	



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

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

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

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



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: 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 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) 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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 296

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47

Quantidade de ativos: 21454

Data de Vencimento: 19/10/2035

Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 347

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00

Quantidade de ativos: 415000

Data de Vencimento: 17/07/2028

Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 348

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00

Quantidade de ativos: 90000

Data de Vencimento: 15/06/2033

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

Status: INADIMPLENTE

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



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro	



de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.

Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 365

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 366

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 374

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 58500

Data de Vencimento: 20/08/2031

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

Status: INADIMPLENTE



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 381

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 11500

Data de Vencimento: 20/08/2031

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

Status: INADIMPLENTE

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

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



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maijama) 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.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00	Quantidade de ativos: 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual 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.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

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

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



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange 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 e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.435.000,00	Quantidade de ativos: 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00	Quantidade de ativos: 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23



Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.846.000,00	Quantidade de ativos: 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototípia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e</p>	



sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios, no Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R\$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00	Quantidade de ativos: 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 25/08/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
<p>Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima). (ii) Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciárias, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima. (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora. (iv) Fiança - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.</p>	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.000.000,00	Quantidade de ativos: 63000



Data de Vencimento: 23/09/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 48
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.000.000,00	Quantidade de ativos: 61000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula nº 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante originados por meio do Instrumento Particular Atípico de Contrato de Locação de Imóvel para Finalidade Comercial, na Modalidade Built-to-Suit ?Parque Industrial Betim ? PIB; 1.1.2 da totalidade dos recebíveis que sobejarem à eventual excussão da Alienação Fiduciária, na medida em que lhe sejam devidos após a Data do Fechamento ou após a Nova Data de Conclusão das Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 06/09/2032	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 291.029.000,00	Quantidade de ativos: 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270



Data de Vencimento: 24/06/2037
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: 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: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000



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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	



Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1



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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
--



Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.	

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 1ª Alteração do Contrato Social da Devedora UFV 14 - na JUCEB; e - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 06/04/2022; - Relatório contendo o Fundo de Obras, o Fundo de Reserva e a Razão Mínima de Garantia de 140% da Cessão Fiduciária, referente aos meses de abril, maio, junho, julho e agosto de 2022; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro semestre de 2022.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de junho, julho e agosto de 2022.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, agosto e setembro de 2022; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho, julho e agosto de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Verificar o valor mínimo do fundo de reserva (solicitar esclarecimentos à securitizadora quanto aos valores mínimos do fundo de reserva, eis que o valor informado no último relatório - abril/2022 - é menor do que o mínimo).	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46888
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
Data de Vencimento: 31/01/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a agosto de 2022; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 29



Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315007
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.736.000,00	Quantidade de ativos: 53736
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.853.000,00	Quantidade de ativos: 1853
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	



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

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

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

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

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

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



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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000



Data de Vencimento: 11/08/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.135.000,00	Quantidade de ativos: 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	



Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	



Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termo do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Cópia da declaração anual da Devedora, do Garantidor e das Avalistas ref. aos exercícios de 2019 e 2020, na forma das cl. 9.4 e 11.1 (a) do CDCA; -Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente aos meses de abril, julho, agosto e setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022; - Cópia do 1º Aditamento ao TS refletindo os ajustes do Prêmio e outros, conforme deliberado em AGT de 06.04.2021.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	



ANEXO XIV AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 52ª (QUINQUAGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Modelo de Notificação

À

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

com cópia para

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Ref.: Notificação para Substituição de Contratos de Locação no âmbito dos CRI da [●]ª ([●])
emissão, da [●]ª, [●]ª e [●]ª séries, da [●]**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*” e no “*Termo*



de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (duas), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.", ambos datados de [] ("Escritura de Emissão de Debêntures", e "Termo de Securitização", respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela **REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul ("JUCISRS") ("Devedora") por meio da Emissão seriam destinados pela Devedora para o pagamento de aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação descritos nas Tabelas 3 e 4 do **Anexo VII** do Termo de Securitização ("Contratos de Locação").

A Devedora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, sobre a necessidade de substituição de determinados Contratos de Locação por outros ora apresentados, conforme indicado na tabela abaixo:

[inserir tabela]

Tendo em vista o disposto acima, o cronograma indicativo constante do **Anexo VIII** do Termo de Securitização passará a ser o seguinte:

[inserir cronograma]

A Devedora declara, neste ato, que os Contratos de Locação ora apresentados atendem aos critérios previstos no Termo de Securitização e solicita a V.Sas. que convoquem a assembleia de Titulares de CRI necessária para aprovação e, posterior formalização da substituição dos Contratos de Locação indicados.

As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Devedora, exceto aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

Permanecemos à disposição.



[Cidade/Estado], [●] de [●] de 2022.

REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]