

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 423ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA

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

Datado de
18 de janeiro de 2022

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	16
CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI	17
CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA	20
CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	25
CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS	27
CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA VOLUNTÁRIA E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI	28
CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO	31
CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	34
CLÁUSULA DOZE – RISCOS	36
CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	46
CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	47
CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	51
CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI	57
CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	59
CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE	63
CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO	63
CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES	63
CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS	64
CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	65
ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	68
ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	73
ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	76
ANEXO IV – DECLARAÇÕES	85
ANEXO V	90

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 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

na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI, nomeado nos termos do artigo 10º, inciso IV da Lei nº 9.514/97 e da Resolução CVM nº 17:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

RESOLVEM celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 423ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*” (“Termo” ou “Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo 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 Primeira 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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo; e (vii) todas as referências à Securitizadora e ao Agente Fiduciário incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

“ <u>Afiliadas</u> ”	Significam as respectivas controladoras, controladas, coligadas, sociedades sob o controle comum;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , conforme definido no preâmbulo;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	A alienação fiduciária do Imóvel a ser constituída pelo Cedente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária;
“ <u>Amortização Mensal dos CRI</u> ”	É a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, conforme Cláusula 5.4. deste Termo e tabela constante do Anexo I deste Termo;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Auditor independente a ser contratado pela Emissora para realização da auditoria do Patrimônio Separado;
“ <u>Assembleia Geral de Titulares de CRI</u> ”:	A Assembleia Geral de Titulares de CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo;
“ <u>B3</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
“ <u>Banco Liquidante</u> ”:	O Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.
“ <u>CCI</u> ”:	Significa a cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária, a ser emitida pela Emissora por meio da Escritura de Emissão de CCI, sob a forma escritural, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, na forma do Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Cedente</u> ”:	LP Administradora de Bens Ltda. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 06.193.516/0001-86, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, nº 230, Centro, CEP 01010-000;

“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As condições precedentes ao pagamento do Valor da Cessão, pela Emissora ao Cedente, conforme Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão, que deverão ser implementadas e/ou renunciadas, conforme o caso, até o dia 20 de fevereiro de 2022, conforme aplicável;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Conta corrente nº 14968-1, agência 0910, do Banco Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de titularidade da Emissora;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças</i> ”, que será firmado entre o Cedente e a Emissora, sob condição suspensiva, por meio do qual o Cedente constituirá em favor da Emissora alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários</i> ”, celebrado entre o Cedente e a Emissora, nesta data, por meio do qual foram cedidos à Emissora todos os Créditos Imobiliários;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O “ <i>Contrato de Coordenação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 423ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ” celebrado, nesta data, entre a Emissora, o Coordenador Líder e o Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Contrato de Locação</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, com Construção sob Encomenda, na Modalidade “Built to Suit”, Sujeito ao Art. 54-A, da Lei Federal nº 8.242/91, e Outras Avenças</i> ” celebrado em 21 de agosto de 2020, conforme aditado pelo “ <i>Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, com Construção sob Encomenda, na Modalidade “Built to Suit”, sujeito ao art. 54-A, da Lei Federal nº 8.245/91, e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 09 de maio de 2021 entre o Cedente, na qualidade de locador do Imóvel, a Locatária, na qualidade de locatária do Imóvel, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, por meio do qual o Cedente alugou o Imóvel à Locatária, pelo prazo

	de 20 (vinte) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.242;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Banco Itaú BBA S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.298.092/0001-30;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários correspondentes ao direito de recebimento da remuneração do Cedente decorrentes (i) do desenvolvimento, implementação e execução das Obras de acordo com a necessidade da Locatária, e (ii) da locação do Imóvel, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Locatária e/ou pela Fiadora, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação;
“ <u>CRI</u> ”:	Os CRI da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97, os quais serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, a Fiadora e o Cedente possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores, diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	Todo dia 15 de cada mês, e caso não seja útil o dia útil subsequente, sendo a primeira data de aniversário o dia 15 de fevereiro de 2022, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	O dia 20 de janeiro de 2022;

“ <u>Data de Início do Prazo Locatício</u> ”:	O dia da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, conforme previsto no Contrato de Locação;
“ <u>Data de Integralização</u> ”	Significa as datas de subscrição e integralização dos CRI feita por seus investidores;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Significa as datas previstas para o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização Mensal dos CRI, conforme disposto no Anexo I ao presente Termo;
“ <u>Data de Pagamento do Valor da Cessão</u> ”	A data de pagamento do Valor da Cessão pela Emissora ao Cedente, o qual será realizado em até 1 (um) Dia Útil após a implementação de todas as Condições Precedentes ou a renúncia expressa destas, pela Emissora e a seu exclusivo critério;
“ <u>Data de Referência</u> ”:	Cada uma das datas dispostas no Anexo I ao presente Termo;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”	O dia 15 de abril de 2037;
“ <u>Despesas Iniciais</u> ”:	São os custos e as despesas iniciais da operação, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão;
“ <u>Despesas Recorrentes</u> ”:	Despesas recorrentes vinculadas à emissão dos CRI, conforme relação de despesas constantes na tabela do Anexo II ao Contrato de Cessão, e eventuais despesas recorrentes extraordinárias futuras, desde que devidamente comprovadas;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Locatária</u> ”:	LEO MADEIRAS, MÁQUINAS E FERRAGENS S.A. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.069.373/0001-03, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bartolomeu Paes, nº 136, Vila Anastácio, CEP 05092-000;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”:	Significa para fins de cálculo, todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Em conjunto: (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Alienação Fiduciária; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) os boletins de subscrição dos CRI; e (viii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham integrar a presente Oferta e que venham a ser celebrados;

“ <u>Edificação</u> ”	Significa o galpão logístico que conterà também atividade de beneficiamento de madeira e similares e atividades de escritório e o galpão de guardas de inflamável, nos termos do Contrato de Locação;
“ <u>Editais de Oferta de Recompra</u> ”	Significa a comunicação a ser enviada pela Emissora ao Agente Fiduciário e à totalidade dos Titulares de CRI (por meio de publicação de anúncio nos jornais de publicação da Emissora ou de comunicação individual, a critério de Emissora) para realização da Oferta de Recompra, cujo modelo constitui o Anexo V a este Termo de Securitização;
“ <u>Emissão</u> ”:	É a presente emissão de CRI, a qual constitui a 423ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;
“ <u>Empreendimento</u> ”	Significa, em conjunto, o Imóvel e a Edificação;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado em 18 de janeiro de 2022 entre a Emissora e a Instituição Custodiante;
“ <u>Escriturador</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	<p>São os eventos previstos na Cláusula 5.9 do Contrato de Cessão e abaixo transcritos, que, quando ocorridos, serão submetidos a Assembleia Geral de Titulares de CRI, que deliberará pela não ratificação de tais eventos, observados o quórum e os procedimentos previstos na Cláusula 16.8 deste Termo, ensejam a recompra compulsória total dos Créditos Imobiliários:</p> <p>(i) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do respectivo vencimento, observados os respectivos prazos de cura;</p> <p>(ii) não cumprimento, pelo Cedente, de quaisquer obrigações não pecuniárias assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenham sido sanadas no prazo de 12 (doze) Dias Úteis, contados do respectivo vencimento, observados os respectivos prazos de cura;</p>

(iii) caso haja decisão judicial desfavorável que tenha por objeto o Contrato de Locação, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários ou que esta decisão judicial desfavorável venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

(iv) caso o Contrato de Locação seja rescindido antecipadamente, nos termos da Cláusula Décima Sétima do Contrato de Locação, sem que haja o pagamento da Multa Indenizatória;

(v) caso a Locatária não realize quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Locação, comprovada e justificadamente em razão de descumprimento das obrigações do Cedente oriundas de tal instrumento. Caso exista divergência entre a Locatária e o Cedente em relação à ocorrência ou não de tal descumprimento, exclusivamente para fins da presente hipótese, a mera prolação de sentença arbitral ou judicial, ainda que de primeira instância favorável à Locatária, ou, ainda, a concessão de qualquer medida judicial de caráter liminar favorável à Locatária nesse sentido que não seja revertida pelo Cedente em até 10 (dez) dias contados da concessão da referida medida judicial liminar, será suficiente para comprovar que o não pagamento das obrigações da Locatária ocorreu comprovada e justificadamente em decorrência do descumprimento das obrigações do Cedente oriundas do Contrato de Locação;

(vi) caso o Cedente adite, modifique ou de qualquer forma altere o Contrato de Locação sem a prévia anuência da Emissora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, independentemente do teor da alteração, exceto alterações imateriais que não afetem os termos e condições essenciais do Contrato de Locação, em especial as condições econômicas relacionadas à forma, valor e prazo para pagamento dos Créditos Imobiliários;

(vii) caso o Cedente onere, grave, aliene, venda, ceda ou transfira o Imóvel, uma vez que a Alienação Fiduciária de Imóvel tenha sido constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, observados os prazos previstos para tanto no Contrato de Cessão, a terceiros sem a prévia anuência da Emissora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral;

(viii) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial de segunda instância, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares em relação ao Imóvel;

(ix) caso haja (a) liquidação ou dissolução do Cedente, desde que não seja mantido o recebimento dos Créditos Imobiliários pactuados no Contrato de Cessão, ou (b) requerimento ou decretação de falência do Cedente;

(x) se ocorrer cessão ou transferência, pelo Cedente, Locatária ou Fiadora, sem o consentimento e autorização prévios da Emissora, conforme deliberado pelos titulares de CRI reunidos em assembleia geral, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Cessão;

(xi) se ocorrer sinistro no Imóvel que impacte no pagamento do fluxo dos aluguéis, e a seguradora e/ou a Locatária se recuse a pagar a indenização do Seguro, ou caso a Locatária não indenize o Cedente;

(xii) caso o Seguro não seja renovado pela Locatária ou pelo Cedente, observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação;

(xiii) caso por qualquer razão os Créditos Imobiliários deixem de ser exigíveis por meio de decisão judicial, arbitral ou administrativa de mérito;

(xiv) em caso de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando total ou parcialmente o Empreendimento, observado o quanto disposto no Contrato de Locação;

(xv) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja contestada por quaisquer terceiros, pela Locatária ou pelo Cedente, conforme aplicável, e Afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida por decisão judicial de segunda instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia,

	<p>resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(xvi) na hipótese de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelo Cedente que afete a legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários;</p> <p>(xvii) na hipótese do Cedente não realizar a baixa do ônus de alienação fiduciária em garantia de crédito rotativo constante na matrícula do Imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Contrato de Cessão;</p> <p>(xviii) caso o Cedente não apresente à Emissora o comprovante do endosso do Seguro, no prazo de até 90 (noventa) dias a conta da celebração do Contrato de Cessão e até do pagamento do Valor da Cessão; ou</p> <p>(xix) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída dentro do prazo previsto na Cláusula 6.1.1 do Contrato de Cessão, mediante deliberação da assembleia geral extraordinária de titulares de CRI.</p>
“ <u>Fiadora</u> ”	LIGNA FLORESTAL LTDA. , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.696.007/0001-43, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cunha Gago, nº 700, 11º andar, conjunto 111, setor parte 2, Pinheiros, CEP 05.421-001;
“ <u>Fiança</u> ”	Significa a garantia fidejussória na modalidade de fiança outorgada pela Fiadora em favor da Devedora, obrigando-se de forma irrevogável, irretratável e solidária, como principal responsável, sem qualquer divisão, pelo pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação;
“ <u>Fundo de Despesas</u> ”	Fundo de despesas no montante de R\$ 30.000,00 (trinta mil), a ser constituído mediante a transferência pelo Cedente para a Conta Centralizadora, do valor decorrente da integralização dos CRI, e o qual será utilizado para o pagamento das despesas do CRI;

“ <u>Garantias</u> ”:	Aquelas previstas na Cláusula Sétima deste Termo;
“ <u>Governo Federal</u> ”	É o Governo da República Federativa do Brasil;
“ <u>Hipóteses de Incidência de Multa Indenizatória</u> ”:	As seguintes hipóteses em que a Multa Indenizatória seria devida, individualmente, pela Devedora e/ou pela Fiadora no âmbito do Contrato de Locação: (i) caso a Devedora rescinda voluntariamente o Contrato de Locação antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 6.2 do Contrato de Locação; (ii) pedido de recuperação judicial da Devedora; ou (iii) decretação de falência da Devedora.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel matriculado sob o nº 31.838, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”	Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titulares de CRI</u> ”:	Significam os Investidores Profissionais e/ou Investidores Qualificados, que venham a subscrever e integralizar ou adquirir os CRI objeto da Oferta;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”	Significam os investidores profissionais definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30;

“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	Significam os investidores qualificados definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Laudo de Inspeção Definitivo</u> ”	Significa o laudo de inspeção verificando a situação das Obras e a eventual existência de Pendências Relevantes ou Pendências Irrelevantes;
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“ <u>Lei nº 8.245/91</u> ”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
“ <u>Lei nº 11.101/05</u> ”:	Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;
“ <u>Lei nº 12.431/11</u> ”:	Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”:	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <u>MP nº 2.158-35/01</u> ”	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	A indenização devida pela Devedora em qualquer das Hipóteses de Incidência da Multa Indenizatória no âmbito do Contrato de Locação, no valor correspondente ao total dos aluguéis devidos pelo período remanescente até o término do prazo de vigência do Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 17.1 do Contrato de Locação;

“ <u>Oferta</u> ”	Significa distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Oferta de Recompra</u> ”:	Observados os termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, o Cedente poderá realizar uma oferta de recompra total dos Créditos Imobiliários, pelo valor da oferta de recompra (“ <u>Valor da Oferta de Recompra</u> ”), a qualquer momento, a partir da celebração do Contrato de Cessão, observado o disposto na Cláusula 5.8 do Contrato de Cessão;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	A totalidade dos Créditos Imobiliários, Garantias e respectivos acessórios, incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Despesas, que serão submetidos ao Regime Fiduciário e destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Pendências Irrelevantes</u> ”	Significam quaisquer itens que não impeçam a ocupação do Empreendimento e o desenvolvimento e operação das atividades da Devedora no Imóvel;
“ <u>Pendências Relevantes</u> ”	Significam as pendências que impedem a emissão do Habite-se e do AVCB ou ainda que impedem a entrada da Devedora na Edificação e a devida conclusão das Obras, conforme projeto;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”:	A obrigação do Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor da Recompra Compulsória, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória;
“ <u>Recompra Facultativa</u> ”	Observados os termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, o Cedente poderá realizar a recompra total dos Créditos Imobiliários, a qualquer momento, a partir da celebração do Contrato de Cessão, observado o disposto na Cláusula 8.3 abaixo;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O regime fiduciário a ser instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma do artigo 9º e seguintes da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes

	do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Significa a remuneração dos CRI, incidente a partir da primeira Data de Integralização ou da última data de pagamento de remuneração dos CRI (inclusive), conforme o caso, até a respectiva data de pagamento de remuneração dos CRI (exclusive), apurada sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme previstos na Cláusula Quinta deste Termo;
“ <u>Resolução CVM nº 17</u> ”:	Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme alterada e atualmente em vigor, que revogou a Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Resolução CVM nº 30</u> ”:	Resolução da CVM nº 30, 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Seguro</u> ”:	Significa a apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento que deverá ser contratada pela Locatária, nos termos da Cláusula Décima Segunda do Contrato de Locação;
“ <u>Termo de Entrega e Aceitação</u> ”	Significa o Laudo de Inspeção Definitivo, desde que (a) o Empreendimento esteja de acordo com o projeto e suas alterações; (b) tenham sido atendidos todos os requisitos previstos na Cláusula 3.3.2 do Contrato de Locação; (c) o Cedente tenha obtido o Habite-se total, o AVCB e a Licença para outorga e para utilização de recursos hídricos; e (d) a energia elétrica e o abastecimento de água do Empreendimento estejam em pleno funcionamento;
“ <u>Termo de Securitização</u> ” ou “ <u>Termo</u> ”	É este “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 423ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.</i> ”;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”	O valor que a Emissora pagará ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, em montante equivalente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
“ <u>Valor da Recompra Compulsória</u> ”:	O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Emissora, na hipótese da Recompra Compulsória, que deve ser o equivalente ao saldo devedor dos CRI na data de realização da Recompra Compulsória;

“ <u>Valor da Recompra Facultativa</u> ”	O valor do pagamento a ser feito pelo Cedente à Emissora, na hipótese da Recompra Facultativa, que deve ser o equivalente ao fluxo de caixa esperado dos CRI, trazido a valor presente pela taxa da NTN-B equivalente, considerando o <i>duration</i> remanescente da operação.
“ <u>Valor Total da Emissão dos CRI</u> ”	R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

- 2.1. Lastró dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação representados pela CCI.
- 2.2. Cessão de Créditos: Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, por meio do Contrato de Cessão.
- 2.3. Devedora: A devedora dos Créditos Imobiliários é a Devedora, nos termos do Contrato de Locação.
- 2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se no valor dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 3.1. Objeto: Por meio deste Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.
- 3.2. Autorização: A presente Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora, em reunião realizada em 15 de abril de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 3 de maio de 2021, sob o nº 199.674/21-8 e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Valor Econômico, em 10 de novembro de 2021.
- 3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo, serão vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo.
- 3.4. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários representados pela

CCI foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão. Os recursos decorrentes da subscrição e integralização da emissão serão destinados para (i) o pagamento das Despesas Iniciais e de eventuais outras despesas iniciais extraordinárias, desde que devidamente comprovadas; (ii) a constituição do Fundo de Despesas, originado no Contrato de Cessão e transferido para a Conta Centralizadora por meio do Contrato de Cessão; e (iii) o saldo remanescente será transferido para conta corrente de titularidade do Cedente, na medida em que os CRI forem integralizados, para fins de pagamento do Valor da Cessão devido pela Emissora pela aquisição dos Créditos Imobiliários.

3.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, nos termos da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

3.6 Emissão da CCI: A CCI representativa dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural, conforme a Escritura de Emissão de CCI, que se encontra custodiada na Instituição Custodiante. A CCI está devidamente registrada na B3, na forma prevista nos parágrafos 3ª e 4ª do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 423ª;
3. Quantidade de CRI: 200.000 (duzentos mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento Final, totalizando 5564 dias (cinco mil quinhentos e sessenta e quatro dias) dias corridos contados da Data de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI;
7. Atualização Monetária: Mensalmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme Cláusula 5.1 abaixo;
8. Remuneração: A remuneração dos CRI, apurada sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, será correspondente a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração”), calculada de acordo com este Termo de Securitização;

9. Periodicidade de pagamento da Remuneração: De acordo com as datas de pagamento da tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
10. Data de pagamento da Remuneração: O pagamento da Remuneração pela Emissora será feito conforme tabela constante no Anexo I, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de fevereiro de 2022 e o último pagamento devido na Data de Vencimento Final;
11. Data de Pagamento de Amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I a este Termo, sendo o primeiro pagamento em 15 de fevereiro de 2022 e o último na Data de Vencimento Final;
12. Regime Fiduciário: Será instituído, pela Emissora, o Regime Fiduciário, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
13. Patrimônio Separado: O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Fiança, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, que será constituída nos termos dos Documentos da Operação, pelo Seguro, pelo Fundo de Despesa, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
14. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
15. Data de Emissão: 18 de janeiro de 2022;
16. Data de Aniversário: Todo dia 15 de cada mês e, caso não seja Dia Útil, o Dia Útil subsequente, sendo a primeira data de aniversário o dia 15 de fevereiro de 2022, conforme disposto no Anexo I a este Termo de Securitização;
17. Local de Emissão: São Paulo – SP;
18. Data de Vencimento Final: 15 de abril de 2037;
19. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
20. Fatores de Riscos: Os fatores de risco encontram-se descritos na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;

21. **Garantias:** Com exceção do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado, os CRI não contam com qualquer garantia real ou fidejussória. Os Créditos Imobiliários contam com o Seguro e a Fiança e contarão com a Alienação Fiduciária de Imóvel, a ser constituída nos termos previstos nos Documentos da Operação;
22. **Garantia flutuante:** Não há;
23. **Coobrigação da Emissora:** Não há;
24. **Classificação de risco:** Não há; e
25. **Classificação dos CRI:** (a) Categoria: Corporativo; (b) Concentração: Concentrado; (c) Tipo de Seguimento: Imóvel Comercial; (d) Tipo de Contrato com Lastro: Locação. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4.2. **Distribuição e Negociação:** Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente através da B3.

4.3. **Forma e Comprovação de Titularidade:** Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: (i) pelo extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome de cada titular, ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição da custódia eletrônica constante da B3. Os CRI que não estiverem eletronicamente custodiados na B3 terão sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador.

4.4. **Destinação de Recursos:** Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para: **(i)** pagamento de custos relacionados com a Emissão e de Despesas; **(ii)** formação do Fundo de Despesas; e **(iii)** pagamento ao Cedente do Valor da Cessão. O Cedente, por sua vez, utilizará os recursos oriundos do pagamento do Valor da Cessão para reperfilamento de passivo e gestão ordinária.

4.5. **Prorrogação de prazos:** Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Securitizadora e ao Agente Fiduciário, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

4.5.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias

Úteis, com exceção da Data de Vencimento Final que não poderá ser prorrogada.

4.6. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum fator exógeno que fuja ao controle da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUINTA – DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO PROGRAMADA

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado mensalmente, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da primeira Data de Integralização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, automaticamente, calculado da seguinte forma:

$$VNa = VNe \times C$$

sendo:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator das variações mensais do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

sendo:

NI_k = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Exemplificadamente, para a primeira Data de

Aniversário, no dia 15 de fevereiro de 2022, será utilizado o número índice referente à dezembro de 2021, divulgado em janeiro de 2022.

NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês de NI_k).

dup = Número de dias úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI ou última Data de Aniversário, inclusive, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Aniversário (exclusive), sendo “ dcp ” um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI, exclusive, sendo “ dut ” um número inteiro. Na primeira Data de Aniversário em 15 de fevereiro de 2022, “ dut ” será igual a 21 dias úteis.

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “ n ” um número inteiro.

Observações:

- o número-índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- a aplicação do IPCA/IBGE incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 de cada mês, e caso a referida data não seja útil, o dia subsequente, conforme Anexo I;
- 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;
- o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.1. Observações:

5.1.1.1. A atualização monetária se dará em base mensal, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, observando as fórmulas acima;

5.1.1.2. O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE com todas as casas decimais.

5.1.1.3. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- (a) caso na data de atualização o índice do IPCA/IBGE não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será reajustado tomando-se por base o número índice do mês da última atualização monetária, não sendo devido nenhum ajuste posterior;
- (b) na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA/IBGE por proibição legal ou judicial, as Partes estabelecem, desde já, que o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, passará automaticamente a ser corrigidos pelo seu substituto legal do IPCA/IBGE ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA/IBGE, o novo parâmetro a ser aplicado deverá ser definido, de comum acordo entre a Emissora e o Cedente e deverá ser ratificado pelos Titulares de CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares, nos termos do Contrato de Locação (“Novo Índice”);
- (c) o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo; e
- (d) O produto da atualização monetária deverá ser incorporado ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, em cada Data de Aniversário.

5.2. Cálculo da Remuneração: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula definida abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

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

$i = 7,0000$ (sete inteiros);

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

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização a partir da primeira Data da Integralização (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização na respectiva data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Vencimento, resgate antecipado, amortização extraordinária compulsória ou vencimento antecipado (exclusive), conforme o caso. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures, conforme o caso.

5.5. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados 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 de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

5.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos: A partir da Data de Emissão dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes da integralização dos CRI e/ou de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros dos CRI, em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

- a) Pagamento das despesas da operação;
- b) Recomposição do Fundo de Despesas, caso o Cedente não tenha honrado com a respectiva obrigação;
- c) Pagamento de parcela(s) da Remuneração (e respectivos encargos) vencidas e não pagas, se aplicável;
- d) Pagamento de parcela(s) de amortização vencidas e não pagas, se aplicável;

- e) Pagamento da parcela da Remuneração imediatamente vincenda; e
- f) A totalidade dos recursos excedentes será utilizada para Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

5.6.1. A totalidade dos recursos excedentes, se aplicável, nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão, será utilizada para amortização extraordinária compulsória dos CRI.

5.6.2. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

5.7. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Nona abaixo.

5.8. Fundo de Despesas: Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser insuficiente para custear as despesas extraordinárias necessárias e salvaguardar os interesses dos Titulares de CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos do Patrimônio Separado para custear as despesas, sem necessidade de convocar a Assembleia Geral de Titulares de CRI.

5.8.1 Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor mínimo do Fundo de Despesas, ou seja, R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), o Cedente estará obrigado a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do Valor do Fundo de Despesas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso o Cedente não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação estipulada no Contrato de Cessão, no prazo previsto para tanto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pelo Cedente, e o sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas no Contrato de Cessão, inclusive encargos moratórios ("Encargos Moratórios") e, eventualmente o vencimento antecipado do Contrato de Cessão.

5.8.2 Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o Patrimônio Separado, nos termos dos Documentos da Operação, a Emissora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no Fundo de Despesas, estes serão devolvidos ao Cedente, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta de Livre Movimentação (conforme definido no Contrato de Cessão), em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.

5.8.3 Na hipótese de, a qualquer momento durante a vigência dos CRI, o montante de recursos existentes no Fundo de Despesas vir a ser inferior ao montante necessário para garantir o pagamento das Despesas dos CRI, presentes e futuras, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar a respeito da (i) utilização dos recursos do Patrimônio Separado para arcar com eventuais despesas ou (ii) realização de aporte pelos Titulares de CRI no valor correspondente à diferença entre o saldo existente no Fundo de Despesas e o necessário para garantir o pagamento das despesas dos CRI

(“Despesas”), presentes e futuras, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da Assembleia.

5.9 Investimentos Permitidos: Os recursos mantidos na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, a critério da Emissora, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que todo e qualquer rendimento decorrente dos Investimentos Permitidos serão repassados integralmente, líquido de tributos, pela Emissora ao Cedente. A Emissora não terá 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 quando referidos prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos sejam oriundos de conduta dolosa ou culposa da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA – FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Distribuição dos CRI: Os CRI serão objeto da Oferta, em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09, estando automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º, da Instrução CVM nº 476/09. Entretanto, a Oferta deverá ser registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), para fins informativos à base de dados da ANBIMA, nos termos do artigo 4º, parágrafo único, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários”, vigente desde 06 de maio de 2021 (“Código ANBIMA”).

6.1.1. A presente Emissão é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30 e do artigo 3 da Instrução CVM nº 476/09 (“Investidores Profissionais”), respeitadas eventuais vedações ao investimento no CRI ofertado previstas na regulamentação em vigor.

6.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

6.1.3. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário na primeira Data de Integralização ou pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração a partir da primeira Data de Integralização, devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes

de que:

- a) a Oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos deste Termo.

6.1.3.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista.

6.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da Oferta será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério do Coordenador Líder e da Emissora (em conjunto), o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

6.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto se outra forma vier a ser definida pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 6.1.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

6.1.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo respectivo Investidor Profissional, conforme disposto nos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09, condicionado à observância do cumprimento, pela Emissora, das obrigações constantes no artigo 17 de Instrução CVM nº 476/09.

6.1.11. Os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro da Oferta perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2. Regime de Distribuição: Observadas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder realizará a distribuição dos CRI aos investidores sob o regime de

melhores esforços de colocação, de acordo com o plano de distribuição descrito no Contrato de Distribuição.

6.3 Distribuição Parcial: Tendo em vista que a distribuição poderá ser parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09, o Investidor Profissional poderá, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (a) da totalidade dos CRI objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar, as ordens serão canceladas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de CRI originalmente objeto da Oferta, definida conforme critério do próprio Investidor Profissional devendo o Investidor Profissional, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber a totalidade dos CRI subscritos por tal Investidor Profissional ou quantidade equivalente à proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuída e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade dos CRI originalmente indicadas por tal Investidor Profissional. Caso a condição indicada pelo Investidor Profissional não seja atendida, a respectiva ordem será cancelada.

CLÁUSULA SÉTIMA – GARANTIAS

7.1. Garantias dos CRI: Com exceção do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

7.2. Garantias dos Créditos Imobiliários: Foram constituídas as seguintes Garantias para os Créditos Imobiliários:

- a) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- b) Fiança; e
- c) Seguro.

7.2.1. Alienação Fiduciária de Imóvel: Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente compromete-se a emendar seus melhores esforços para garantir que seja constituída a Alienação Fiduciária de Imóvel.

7.2.1.1. Caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da Data de Emissão, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titular de CRI para deliberar sobre a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, pelo Valor da Recompra Compulsória.

7.2.2. Fiança: O Contrato de Locação conta com garantia fidejussória na modalidade de fiança outorgada pela Fiadora em favor da Devedora, obrigando-se de forma irrevogável, irretratável e solidária, como principal responsável, sem qualquer divisão, pelo pleno e integral cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação.

7.2.3. Seguro: O Contrato de Locação conta com Seguro.

7.2.3.1. O Cedente deverá, no prazo de: (i) 90 (noventa) dias a contar da contratação do Seguro, conforme previsto na Cláusula 13.1 do Contrato de Locação, quando se tratar do primeiro endosso da apólice do Seguro à Securitizadora; e (ii) 30 (trinta) dias a contar da renovação do Seguro quando se tratar dos demais endossos, providenciar o endosso da apólice do Seguro para que passe a prever a Emissora como única beneficiária da indenização objeto do Seguro.

CLÁUSULA OITAVA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA VOLUNTÁRIA E RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO DOS CRI

8.1. Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

8.2. Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI: A Emissora deverá realizar a amortização extraordinária compulsória dos CRI caso, em qualquer Data de Verificação (conforme definido no Contrato de Cessão), o QMM seja inferior ao VA (conforme definidos no Contrato de Cessão), desde que, observado a ordem de prioridade de pagamentos prevista na Cláusula 5.6 acima, o Pagamento Residual à Emissora (conforme definido no Contrato de Cessão) esteja cumprido, bem como não tenha ocorrido ou esteja em curso nenhum Evento de Recompra Compulsória, Multa Indenizatória ou qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na Cláusula 3.3.2 do Contrato de Cessão (“Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI”).

8.2.1. A amortização extraordinária compulsória dos CRI será realizada mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e à B3, com antecedência de 3 (três) Dias Úteis à data da amortização extraordinária compulsória dos CRI, e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária compulsória, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, e observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI.

8.3. Resgate Antecipado Compulsório dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) da Recompra Compulsória; (ii) do pagamento da Multa Indenizatória; (iii) da Recompra Facultativa; ou (iv) do exercício da Oferta de Recompra pelo Cedente (conforme abaixo definido) (“Resgate Antecipado Compulsório dos CRI”).

8.3.2. Em caso de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares de CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração *pro rata temporis*, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.3.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o Resgate Antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.3.4. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 8.3 acima, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI de maneira unilateral no ambiente da B3, observado os procedimentos adotados pela B3, com comunicação à B3 de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data estipulada para pagamento do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

8.4 Recompra Compulsória: O Cedente se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor da Recompra Compulsória (“Recompra Compulsória”), observado o procedimento estabelecido na Cláusula 8.4.1 abaixo e os Eventos de Recompra Compulsória.

8.4.1 A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários não será automática, sendo certo que o pagamento do Valor da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser realizado a critério da Emissora, mediante deliberação dos titulares de CRI reunidos em assembleia geral extraordinária que determine a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, até o 15º (décimo quinto) Dia Útil imediatamente seguinte à realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI que deliberou pela realização da Recompra Compulsória (“Prazo de Recompra Compulsória”).

8.4.2 A Emissora compromete-se a realizar a convocação de Assembleia Geral de Titulares de CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, para deliberar acerca da Recompra Compulsória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Recompra Compulsória ou da data em que tal fato se tornar público, o que ocorrer primeiro.

8.4.3 Na ocorrência da Recompra Compulsória, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.3.4 acima.

8.4.4 Na hipótese de mora, incidirão, sobre o Valor da Recompra Compulsória os Encargos Moratórios.

8.5 Recompra Facultativa: Observados os termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, o Cedente poderá realizar a recompra total dos Créditos Imobiliários, a qualquer momento, a partir da celebração do Contrato de Cessão (“Recompra Facultativa”), devendo para tanto, pagar à Emissora de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor da Recompra Facultativa.

8.5.1 Para todos os efeitos, o Cedente deverá informar à Emissora e ao Agente Fiduciário, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos, que realizará a Recompra Facultativa, indicando, ainda, a data do efetivo pagamento do Valor da Recompra Facultativa

(“Comunicação da Recompra Facultativa” e “Data da Recompra Facultativa”, respectivamente).

8.5.2 Da Comunicação da Recompra Facultativa deverá constar: (i) a Data da Recompra Facultativa; (ii) o Valor da Recompra Facultativa, calculado nos termos do Contrato de Cessão; e (iii) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Recompra Facultativa.

8.5.3 A Emissora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Recompra Facultativa para realizar o resgate antecipado dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data de recebimento dos respectivos recursos do Cedente, conforme regras e procedimentos previstos neste Termo de Securitização.

8.5.4 Na ocorrência da Recompra Facultativa, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, observado o disposto na Cláusula 8.3.4 acima

8.5.5 Uma vez exercida a Recompra Facultativa, e devidamente pago o respectivo valor, o Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários recomprados, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado em relação a tais Créditos Imobiliários recomprados.

8.6 Oferta de Recompra: Observados os termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, o Cedente poderá realizar uma oferta de recompra total dos Créditos Imobiliários, a qualquer momento, a partir da celebração do Contrato de Cessão (“Oferta de Recompra”).

8.6.1 A Oferta de Recompra deverá ser efetuada mediante o envio de notificação, por escrito, à Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações (“Notificação de Oferta de Recompra”): (i) o valor proposto para a recompra; (ii) a data em que se efetivará a recompra, que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data da Notificação de Oferta de Recompra (“Data da Oferta de Recompra”); (iii) o valor do prêmio, se houver, que será determinado a critério do Cedente e não será negativo; e (iv) demais informações relevantes para a realização da Oferta de Recompra.

8.6.2 A partir do recebimento da Notificação de Oferta de Recompra, a Emissora deverá, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Notificação de Oferta de Recompra, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, nos termos do Edital de Oferta de Recompra, nos mesmos termos e condições da Oferta de Recompra, sendo certo que os titulares dos CRI terão que se manifestar no prazo e forma dispostos no Edital de Oferta de Recompra, e a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento do prazo para manifestação dos titulares dos CRI, informar ao Cedente o número de CRI que serão resgatados, observados os demais termos e procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima mencionado, seu silêncio será interpretado como uma rejeição total à Oferta de Recompra.

8.6.3 O valor a ser pago pelo Cedente à Emissora pela Oferta de Recompra (“Valor da Oferta de Recompra”) será equivalente ao somatório:

- (i) do valor equivalente ao fluxo de caixa esperado dos CRI, trazido a valor presente pela taxa da NTN-B equivalente, considerando o *duration* remanescente da operação;
- (ii) caso sejam devidos, do valor dos tributos, encargos moratórios, multas, penalidades e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Cessão, ou na legislação aplicável, calculados, apurados ou incorridos, conforme o caso, até a Data da Oferta de Recompra; e
- (i) do valor do prêmio, se houver, que não será negativo.

8.6.4 A Emissora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Oferta de Recompra para realizar o resgate antecipado dos CRI dos titulares de CRI, na data de resgate prevista na Notificação de Oferta de Recompra, desde que tenha recebido os recursos do Cedente com antecedência mínima de 4 (quatro) Dias Úteis para a referida data.

8.6.5 Uma vez exercida a Oferta de Recompra, e devidamente pago o respectivo valor, o Cedente sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários recomprados, passando a ser o único e exclusivo titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado em relação a tais Créditos Imobiliários recomprados.

8.6.6 A Emissora será responsável pelo cálculo do Valor da Oferta de Recompra a ser enviado ao Agente Fiduciário para ciência.

CLÁUSULA NONA – REGIME FIDUCIÁRIO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituirá, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, bem como sobre a Alienação Fiduciária de Imóvel, Fiança, Seguro, Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e os recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

9.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, pela Fiança, pela Alienação Fiduciária de Imóvel, pelo Seguro, pelo Fundo de Despesa, pela Conta Centralizadora e pelos recursos decorrentes dos Investimentos Permitidos, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da MP nº 2.158-35/01.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios, inclusive mantendo o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

9.5. Responsabilidade: 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, devidamente comprovado.

CLÁUSULA DEZ – TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas na presente Emissão; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 10.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese em que a Assembleia Geral de Titulares de CRI venha a deliberar por tal liquidação.

10.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não, conforme Cláusula 10.1. acima:

- a) pedido, por parte da Emissora, de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado ou contestado através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101/05 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias corridos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

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

10.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata a Cláusula 10.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação ou da comunicação expedida aos Titulares de CRI ou 08 (oito) dias, em segunda convocação, contados da data de nova publicação do edital de convocação. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

10.3. Assembleia Relativa ao Patrimônio Separado: Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares de CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta abaixo e na Lei nº 9.514/97.

10.4. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral de Titulares de CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

10.4.1. Na hipótese de a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

10.5. Forma de Liquidação: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, e os eventuais recursos da Conta Centralizadora aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

10.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.5 acima, a Emissora compromete-se a, no caso de liquidação do Patrimônio Separado, realizar a cessão da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, ao Agente Fiduciário, tomando todas as medidas necessárias para viabilizar a efetiva administração dos Créditos Imobiliários pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA ONZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração equivalente a R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) ao mês atualizado mensalmente pela variação do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a ser paga no em até 2º (dois) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

11.1.1. A remuneração definida na Cláusula 11.1. acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2. Os valores referidos na Cláusula 11.1. acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (Impostos sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

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

- a) as despesas com a gestão, cobrança, prestadores de serviços da Oferta, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, o que inclui o Auditor Independente, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares de CRI;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;

- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários;
- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente;
- f) em virtude da instituição do Regime Fiduciário e da gestão e administração do Patrimônio Separado, as despesas de contratação do Auditor Independente e contador, necessários para realizar a escrituração contábil e elaboração de balanço auditado do Patrimônio Separado, na periodicidade exigida pela legislação em vigor, bem como quaisquer outras despesas exclusivamente relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 11.1. e 11.2. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 11.1, 11.2. e 11.3. acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 11.1. acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares de CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

11.4.2. Em razão do quanto disposto na alínea “b” da Cláusula 11.4. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra a Devedora, o Cedente ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos do Contrato de Locação; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. **Reestruturação:** Entende-se por “Reestruturação” alterações nas condições do CRI relacionadas a: (i) às Garantias; (ii) às características dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, Data de Vencimento, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iii) *covenants* operacionais ou financeiros; (iv) mudança em cláusulas de eventos de vencimento ou resgate antecipado dos CRI, nos termos deste Termo; e/ou (v) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos documentos da Oferta.

11.5.1. Em caso de Reestruturação, após emissão dos CRI, por demanda do Devedor/Cedente, será devido o pagamento à Emissora o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Fee de Reestruturação”) que inclui, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, Assembleias Gerais Extraordinárias presenciais ou virtuais e a análise e comentários nos documentos dos CRI relacionados a reestruturação solicitada.

11.5.2. O *Fee* de Reestruturação não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Emissora para efetivação da solicitação, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora.

CLÁUSULA DOZE – RISCOS

12.1. **Riscos:** O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, e se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e

outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/97 e 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da MP nº 2.158-35/01. A MP nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e (ii) da eventual excussão das Garantias e liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrante do Patrimônio Separado. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem não ocorrer ou ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações pecuniárias dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores já que com a constituição do Patrimônio Separado somente os Créditos Imobiliários respondem pelos pagamentos dos CRI.

Riscos Financeiros: Há duas espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; e (ii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os Titulares de CRI.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pelo Cedente

contra a Devedora e a Fiadora e cedidos à Emissora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, não há como assegurar que o valor a ser recebido pelos Investidores será suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Investidores.

Riscos de Inadimplemento: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. O inadimplemento da Devedora, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das obrigações pecuniárias dos CRI.

Risco da capacidade da Devedora de honrar suas obrigações pecuniárias: Não foi realizada qualquer análise ou investigação sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações pecuniárias no Contrato de Locação. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pela Devedora poderá comprometer a sua capacidade de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, poderá causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para pagamento dos CRI.

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das obras na Edificação: Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras na Edificação, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade dos 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. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento Final.

Adicionalmente, os CRI foram emitidos no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e, desta forma, ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos Investidores.

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de

quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, o que inclui, mas não se limita a, a Contribuição Provisória sobre Movimentação Financeira (CPMF).

Risco de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de Estrutura: A 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.

Risco de Descasamento entre o valor dos CRI e dos Créditos Imobiliários: o Valor Nominal Unitário dos CRI é atualizado com base no IPCA, enquanto o Contrato de Locação é atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV. Nesse sentido, o valor dos CRI poderá ser maior que o valor dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação no caso de descasamento do IPCA/IBGE e do IGP-M/FGV. Caso, em cada Data de Pagamento dos CRI, o valor dos Créditos Imobiliários recebidos pela Emissora seja menor do que o valor devido no âmbito dos CRI, o Cedente deverá pagar à Emissora a diferença entre o valor da parcela devida no âmbito dos CRI e o valor dos Créditos Imobiliários recebidos. Caso o Cedente não faça esse pagamento, a rentabilidade final dos Investidores poderá ser afetada.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A oferta dos CRI, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM e pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pelas referidas instituições.

Risco de Sinistros no Imóvel: A ocorrência de catástrofes ou acidentes que impliquem em sinistro total ou parcial no Imóvel representa um risco para os Investidores na medida em que a deterioração das edificações resulta em uma deterioração do valor do Imóvel e, conseqüentemente, um eventual prejuízo no pagamento dos Créditos Imobiliários.

Riscos Relativos à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único investidor venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade dos CRI, passando tal investidor a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais investidores minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo investidor majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento dos investidores minoritários.

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

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, do Cedente, da Devedora e da Fiadora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora, o Cedente, a Devedora e a Fiadora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, do Cedente, da Devedora e da Fiadora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, vez que a Devedora e a Fiadora são as únicas responsáveis pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Contrato de Locação, podendo afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. 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 CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A sua atuação como Securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

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 fontes de financiamento externas. 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.

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 nossa capacidade de geração de resultado.

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

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

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

Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da operação, foi realizada auditoria jurídica em relação ao Imóvel, à Emissora e ao Cedente, com escopo limitado. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (ii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado.

Risco da Ausência de Amortização Extraordinária Voluntária: A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária ou o resgate antecipado parcial voluntário dos CRI.

Risco de Ausência de Registro da Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária poderá não ser registrada perante os respectivos cartórios, tendo em vista que para a liquidação da Operação será necessário apenas o protocolo em referidos cartórios. Caso os cartórios não concluem o registro da Alienação Fiduciária, os Créditos Imobiliários contarão com uma redução de suas garantias, o que poderá fazer com que as Garantias sejam insuficientes para o cumprimento das Obrigações Garantidas, em caso de excussão.

Risco da Devedora, da Fiadora e do Cedente: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo. Ainda, a Devedora, a Fiadora e o Cedente são rés em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais podem ocasionar atos de constrição sobre os ativos e/ou recursos da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente e afetar adversamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais podendo, inclusive, impactar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Risco de Insuficiência de Fundo de Despesas: Em caso de utilização e não recomposição do Fundo de Despesas, os recursos do Patrimônio Separado poderão ser insuficientes para pagamento das Despesas Recorrentes e das despesas extraordinárias, de modo que a Emissora não disporá de outros recursos para o pagamento de tais despesas. Dessa forma, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas as Despesas Recorrentes e as despesas extraordinárias serão suportadas diretamente pelos Titulares de CRI.

A Instabilidade Política pode Afetar Adversamente os Negócios e Resultados da Devedora e da Fiadora e o Preço dos CRI: O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia nos últimos anos e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora e da Fiadora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Instabilidade da Taxa de Câmbio e Desvalorização do Real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora, da Fiadora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Efeitos da Elevação da Taxa de Juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva e de controle inflacionário que implique no aumento da taxa de juros, combinado com um cenário macroeconômico negativo pode ocasionar aumento nas taxas de juros reais de longo prazo e pode causar um *crowdingout* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado a característica de “*risk-free*” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os investidores a alocarem parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, o que pode ocasionar uma diminuição significativa na liquidez dos CRI no mercado secundário.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar diminuição da capacidade de pagamento da Devedora e da Fiadora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar adversamente os negócios da Devedora e da Fiadora e, conseqüentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora e da Fiadora relativas aos Créditos Imobiliários, o que impacta negativamente no recebimento, pelos Titulares dos CRI, dos seus créditos.

Riscos Ambientais: O Imóvel está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para o regular exercício das atividades hoje desenvolvidas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais

decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição do Imóvel que pode acarretar a perda de valor do Imóvel e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Devedora e/ou à Fiadora; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Risco relacionado à não contratação de seguros em nome da Devedora e ao Não Pagamento do Prêmio da Apólice do Imóvel: Nos termos da Cláusula Décima Segunda do Contrato de Locação, o Seguro deverá ser contratado pela Devedora em até 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício. Após a cessão de créditos, a Devedora deverá estipular a Securitizadora como beneficiária. Foi apresentada, no âmbito da auditoria jurídica, a apólice de seguro patrimonial contratado pela Devedora, bem como foi comprovado o pagamento da apólice de seguro, o que possibilitou a verificação da existência de seguro contratado e vigente, com cobertura suficiente para cobrir o montante necessário para a reconstrução do empreendimento existente no Imóvel e sua reposição ao status anterior em caso de sinistro.

Ainda, a eventual existência de débitos junto à seguradora, poderá impedir o recebimento de indenização pelo segurado, ou seu endossatário, em caso de sinistro, impactando negativamente na garantia constituída.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao regular exercício das atividades desenvolvidas no imóvel e relacionados à regularidade de AVCB: Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o ao regular exercício das atividades desenvolvidas no Imóvel, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para o Imóvel, para a Fiadora e para a Devedora, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente a capacidade da Devedora e da Fiadora de honrar as obrigações decorrentes do Contrato de Locação.

Risco de Desapropriação do Imóvel: O Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá ensejar a transferência compulsória da propriedade do Imóvel ao poder expropriante e impactar negativamente na transmissão da fração ideal, bem como afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, na medida em que afeta a ocupação do Imóvel e a percepção das rendas decorrentes de sua exploração.

Risco de Tombamento: O Imóvel e/ou a área de seus entornos poderão ser objeto de tombamento, total ou parcial, pelo poder público, o que poderá gerar restrições à utilização do Imóvel, notadamente para a realização de benfeitorias ou reformas, e imputar à Devedora e à Fiadora obrigações de preservação e manutenção da área tombada.

Risco de distribuição parcial: Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado e devolução de recursos aos Investidores, quando aplicável, conforme disposto neste Termo.

Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que, no caso de execução das garantias, o Cedente terá recursos suficientes para adimplir suas obrigações decorrentes da Emissão. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que (a) as garantias podem ser afetadas pela existência de outras garantias em favor de terceiros, bem como por credores de natureza fiscal, trabalhista e com algum tipo de preferência e (b) as informações patrimoniais disponibilizadas pelo Cedente podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos.

Ademais, o procedimento de excussão das garantias pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI, de modo que não é possível afirmar que tais garantias serão executadas de forma célere conforme os termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias.

A Não Constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Poderá Gerar um Evento de Recompra Compulsória: Na data da assinatura deste Termo ainda consta na matrícula do Imóvel arrolamento de bem, alienação fiduciária em garantia de crédito rotativo e averbação de indisponibilidade de bem decorrente do processo nº 0004065-53.2020.8.26.0320, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro de Limeira, de modo que foi estipulado prazo para constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel no Contrato de Cessão. Desta forma, caso a Alienação Fiduciária de Imóvel não seja constituída no prazo estipulado no Contrato de Cessão, poderá ocorrer um Evento de Recompra Compulsória, de modo que não há garantias de que o Cedente possuirá recursos suficientes em caixa para fazer face ao pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de ocorrência de Recompra Compulsória, hipótese na qual os Titulares de CRI poderão sofrer um impacto negativo relevante no recebimento dos pagamentos relativos aos CRI.

Efeitos da Concorrência no Mercado de Securitização: O aumento da competição no mercado de securitização pode acarretar redução de margem nas receitas de securitização em contraposição a uma manutenção do nível de custos fixos o que pode reduzir os lucros da Emissora.

Riscos Relacionados à Regulação dos Setores em que a Emissora Atua: Atualmente, o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários goza de benefício fiscal (a) quando da sua aquisição por pessoas físicas (isenção de imposto de renda), e (b) caso o Certificados de Recebíveis Imobiliários venha a ser enquadrado na Lei nº 12.431 (benefício fiscal para investidores não residentes de paraísos fiscais). Adicionalmente, a regulamentação do Conselho Monetário Nacional incentiva as instituições financeiras a investirem em Certificados de Recebíveis Imobiliários de lastros específicos. Tais benefícios podem ser

restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora. Os rendimentos gerados por aplicação em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) por pessoas físicas estão atualmente isentos de Imposto de Renda, por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Tais benefícios podem ser restringidos ou extintos no futuro. Caso isso ocorra, à demanda pela aquisição destes valores mobiliários pelos investidores poderá ser reduzida o que poderá impactar negativamente à Emissora.

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 de CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral 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 Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Riscos relacionados à regularidade de área construída e regularidade do Imóvel: Na presente data, não consta averbados na matrícula do Imóvel a construção do Empreendimento, bem como de seu habite-se. A existência de área construída edificada sem o cumprimento legal da averbação na matrícula do imóvel ou sem autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Imóvel, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição do Imóvel, podendo ainda, culminar na obrigação de demolição das áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais do Imóvel e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade dos CRI. Dessa forma, a ausência de regularização das áreas construídas pode gerar desconformidade em relação a metragem de terrenos e construções, as licenças concedidas, os tributos recolhidos e autorizações para funcionamento das atividades desenvolvidas no Imóvel. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o pagamento dos CRI.

Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações de condições dos mercados de atuação da Devedora e da Fiadora, que são afetadas principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

13.2. Atualização: Não haverá emissão ou atualização do relatório de classificação de risco.

CLÁUSULA QUATORZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

14.1. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo e dos Documentos da Operação, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e nos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (c) os representantes legais que assinam este Termo e os Documentos da Operação têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI e os Créditos Imobiliários não estão vinculados a nenhuma outra emissão de certificado de recebíveis imobiliários;
- (e) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, o Imóvel e os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer (i) ônus, gravames, direitos e opções, compromisso à venda, outorga de opção, fideicomisso, uso, usufruto, acordo de acionistas, cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade, preferência ou prioridade, garantias reais ou pessoais, encargos; (ii) promessas ou compromissos com relação a qualquer dos negócios descritos no item (i) acima, e/ou (iii) quaisquer penhoras, arrestos, sequestros, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo e os Documentos da Operação, com exceção dos ônus ou gravames relacionados à alienação fiduciária em garantia de crédito rotativo, cujo credor Itaú Unibanco S.A., contendo as seguintes descrições: (a) Cédula de Crédito Bancário – GRIPOPRE-A – PARCD nº 40627601-4, (b) Cédula de Crédito Bancário – GPRE-A-PARCIGAG – nº 5657881-0, (c) Cédula de Crédito Bancário – GPRE-A-PARCIGAG – nº 77180068-7, e (d) Cédula de Crédito Bancário – 86612-000201614648016 – FINAME TJL (em conjunto, “Dívidas”), observado o prazo para quitação e liberação do imóvel estabelecido na Cláusula 5.9, alínea (xvii) do Contrato de Cessão e (ii) arrolamentos expressamente previstos na matrícula do Imóvel;
- (f) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de

procedimentos administrativos, arbitrais, inquéritos, ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, ou outro tipo de investigação governamental contra o Cedente, ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, a presente Emissão e os Documentos da Operação;

- (g) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Imóvel;
- (h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (i) este Termo e os Documentos da Operação de que seja parte, bem como as obrigações previstas nos respectivos instrumentos constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;
- (j) não se utiliza de trabalho infantil, escravo ou análogo ao escravo para a realização de suas atividades, bem como não existem, nesta data, condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações trabalhistas ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil;
- (k) cumpre a legislação e regulamentação em vigor aplicável à Emissora e a suas Afiliadas relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, bem como não incentivar a prostituição, tampouco utilizar ou incentivar mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringir direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente (“Legislação Socioambiental”) aplicável à condução de seus negócios, incluindo a adoção de 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;
- (l) conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção (conforme abaixo definido); e
- (m) inexistem qualquer **(a)** indício, investigação, inquérito ou procedimento administrativo ou judicial relacionados a práticas contrárias aos dispositivos de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção, pela Emissora e/ou suas respectivas Afiliadas e **(b)** qualquer violação de qualquer das Leis Anticorrupção pela Emissora e/ou suas respectivas Afiliadas, seus administradores, acionistas com poderes de administração, funcionários ou eventuais subcontratados no âmbito desta Oferta.
- (n) providenciou opinião legal sobre a estrutura dos CRI, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-

Brasil;

- (o) contratou laudo de avaliação e perícia técnica sobre o Imóvel em garantia vinculado à Oferta, elaborado por profissional qualificado e especializado na atividade, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- (p) assegurará a existência e a validade das Garantias vinculadas à Oferta, bem como a sua devida constituição e formalização;
- (q) assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão;
- (r) não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento perante os Titulares de CRI;
- (s) assegurará a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreiem a presente Emissão, ainda que sob a custódia de terceiro contratado para esta finalidade;
- (t) assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas na documentação pertinente à operação; e
- (u) assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI que lastreiem a presente Emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas, em até 5 (cinco) dias contados de sua ciência.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, nos termos da sua Política de Ato e Fato Relevante.

14.3. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, conforme Anexo 32-II da Instrução CVM nº 480/09, devendo ser disponibilizado na CVM, conforme Ofício Circular nº 10/2019/CVM/SIN.

14.3.1. Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09:

- (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, suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, 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 nº 44, de 23 de agosto de 2021 (“Resolução CVM nº 44/21”), 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 nº 44/21;
- (vii) divulgar, nos termos das normas vigentes, o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário, observado ainda o disposto no inciso “iv” acima; e
- (viii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

14.4. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

14.5. Contratação de Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de escriturador e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

14.6. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário, do Coordenador Líder e da Instituição Custodiante, nos termos da regulamentação aplicável, constam do Anexo IV deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

14.6.1. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter,

inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. No mesmo prazo acima, a Emissora obriga-se a enviar declaração assinada por seu(s) representante(s) legal(is), na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI.

CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo e nos demais Documentos da Operação que seja parte;
- b) aceitar integralmente o presente Termo e os demais Documentos da Operação que seja parte, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e os demais Documentos da Operação que seja parte e a cumprir com suas obrigações previstas nos respectivos instrumentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo e os demais Documentos da Operação que seja parte e o cumprimento de suas obrigações previstas nos respectivos instrumentos não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17;
- f) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- g) não possui qualquer relação com a Emissora, com o Cedente, com a Fiadora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- h) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17, tratamento equitativo a todos os titulares de CRI de eventuais emissões realizadas pela Emissora e/ou suas Afiliadas, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

- i) ter analisado e verificado, diligentemente, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora e contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade das Garantias e dos Créditos Imobiliários quando do cancelamento dos ônus ou gravames que recaem sobre o Imóvel e os Créditos Imobiliários na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e do Contrato de Cessão e dos atos societários quando do registro nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes e juntas comerciais competentes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Adicionalmente, segundo convencionados pelas partes nos instrumentos, as Garantias poderão ser, em conjunto suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das Garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros.
- j) que conduz seus negócios em conformidade com as leis anticorrupção e anti-lavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este instrumento será cumprido, se diversa daquela, sem limitação, as disposições da Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicáveis (em conjunto, “Leis Anticorrupção”), às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário deverá informar imediatamente, por escrito, ao Coordenador Líder detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- k) que, na presente data, atua como agente fiduciário nas emissões da Emissora listadas no Anexo III.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Securitizadora sobre o assunto;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração transitória do Patrimônio Separado;
- d) promover a liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, conforme aprovado em Assembleia Geral de Titulares de CRI;

- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e/ou impedimento;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo e relativas às Garantias, sendo certo que o Agente Fiduciário não conduziu nenhum procedimento de verificação ou auditoria independente quanto a veracidade das informações ora apresentadas, excetuando quanto a diligência nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Securitizadora e posição disponibilizada pela B3 e/ou pelo Escriturador;
- i) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse, inclusive, sem limitação, com relação a ocorrência de um evento de liquidação do Patrimônio Separado;
- j) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- k) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários, vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- l) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Emissora, do Cedente, da Fiadora e/ou da Devedora, conforme o caso;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou do Patrimônio Separado, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- n) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- o) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos demais participantes do mercado, por meio eletrônico, tanto através de comunicação direta de sua central de atendimento, quanto do seu *website* www.oliveiratrust.com.br;
- p) fornecer, à Emissora o relatório de encerramento dos CRI uma vez satisfeitos os créditos devidos aos Titulares de CRI e extinto o Regime Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis;

- q) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 68, § 1º, b da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 15 da Resolução CVM nº 17, o qual deverá conter, as informações previstas nos incisos do artigo 15 da Resolução CVM nº 17; e
- r) em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/2021 ("Ofício"), o Agente Fiduciário poderá, às expensas do Patrimônio Separado, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas do Patrimônio Separado, observado a Cláusula 15.4.1. abaixo, como remuneração, (i) à título de implantação, no valor de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) a ser paga, em parcela única, até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; (ii) parcelas semestrais de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais nos mesmo dia dos semestres subsequentes. Caso a operação seja desmontada, a primeira parcela do item (ii) acima será devida a título de “*abort fee*”. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CR;

15.4.1. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da Oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou *conference call*, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R\$ 600,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

15.4.1.1. Os honorários e demais remunerações devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados anualmente com base na variação percentual acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de pagamento da 1ª (primeira) parcela, até as datas de pagamento de cada parcela subsequente calculada pro rata die se necessário.

15.4.2. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores

mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos onde o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

15.4.4. Adicionalmente, o Patrimônio Separado dos CRI ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pelos Titulares de CRI, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pelos Titulares de CRI para cumprimento das suas obrigações; (vii) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (viii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício.

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

15.4.6. O Agente Fiduciário poderá, em caso de inadimplência da Emissora ou da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente (conforme o caso) no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas

razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares de CRI ou pela Emissora ou da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente (conforme o caso), e adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora ou da Devedora, da Fiadora e/ou do Cedente (conforme o caso), sendo que as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, na proporção de seus créditos, (i) incluem, mas não se limitam, os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos interesses dos Titulares de CRI; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

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

15.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares de CRI, para que seja deliberado pelos Titulares de CRI pela permanência ou efetiva substituição, elegendo, caso seja aprovado a segunda hipótese, o novo Agente Fiduciário. A assembleia destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido acima, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

15.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído: (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor, ou (ii) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

15.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 15.6. acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

15.8. Aditamento ao Termo: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

15.9. Obrigação: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

15.10. Fraude ou Adulteração: O Agente Fiduciário 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.

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI

16.1. Assembleia Geral de Titulares de CRI: As Assembleias Gerais de Titulares de CRI que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Dezesseis.

16.2. Realização das Assembleias: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas e na Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020, conforme alterada (“Instrução CVM nº 625/20”).

16.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral de Titulares de CRI poderá ser convocada:

- a) pela Emissora;
- b) pelo Agente Fiduciário;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado conforme política de divulgação da Emissora com a antecedência de 21 (vinte e um) dias corridos para a primeira convocação, ou de 8 (oito) dias para a segunda convocação, exceto no que se refere à deliberação acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista no artigo 14, *caput* e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número dos CRI em circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuem o direito de voto.

16.5. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes que possuem direito de voto ou quaisquer representantes da Emissora.

16.6. Outros Representantes: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão, conforme o caso, convocar representantes do Cedente, 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.

16.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

16.8. Deliberações: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em qualquer convocação, com quórum simples de aprovação equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI em Circulação presentes na referida Assembleia Geral de Titulares de CRI.

16.8.1. As propostas de alterações e de renúncias relativas (i) à amortização do valor de principal dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo devedor atualizado dos CRI, da Atualização Monetária dos CRI e da Remuneração; (iii) despesas da Emissora e do Agente Fiduciário não previstas neste Termo; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas neste Termo; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas neste Termo; e/ou (iv) aos quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares de CRI;

deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente; por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

16.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral de Titulares de CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora, o Cedente, a Devedora ou o Fiador eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ao Cedente, à Devedora ou à Fiadora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, ao Cedente, à Devedora ou à Fiadora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, 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.

16.10. Voto: A cada CRI em circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

16.10.1. Os Titulares de CRI poderão exercer o voto em Assembleia de Titulares de CRI por meio do preenchimento e envio da respectiva instrução de voto a distância, observadas as disposições da Instrução CVM nº 625/20, conforme aplicável.

16.11. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares de CRI.

16.12. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

16.13. Dispensa de Assembleia para Alteração do Termo: Este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser aditados sem necessidade de deliberação pela Assembleia Geral de Titulares de CRI (i) para fins de cumprimento de exigências formuladas por órgãos reguladores ou autorreguladores; e/ou (ii) caso a Devedora e/ou a Fiadora optem por realizar alguma alteração que não afete a estrutura dos Créditos Imobiliários, sendo que os respectivos aditamentos serão realizados para contemplar as novas condições.

16.13.1. Fica a Emissora obrigada a informar aos investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, a respeito de eventual aditamento ao presente Termo, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação do respectivo aditamento em seu *website*.

CLÁUSULA DEZESSETE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

17.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias.

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.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(iii) Imposto sobre Operações Financeiras –IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iv) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias Gerais de Titulares de CRI, deverão ser veiculados conforme política de divulgação da Emissora, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sendo que todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas diretamente ou indiretamente pelo Cedente com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

18.1.1. A publicação mencionada na Cláusula 18.1. acima estará dispensada quando for feita divulgação em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade.

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO

19.1. Registro: Este Termo será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o Regime Fiduciário instituído pelo presente Termo, mencionando o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todas as comunicações realizadas nos termos deste instrumento devem ser sempre realizadas por escrito, para os endereços abaixo, e serão consideradas recebidas quando entregues, sob



protocolo ou mediante “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos. As comunicações realizadas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada a Securitizadora e ao Agente Fiduciário.

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, cj. 62, Jardim Europa

CEP 01455-000

São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário

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

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

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22640-102

Rio de Janeiro – RJ

Telefone: (21) 3514-0000

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

Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, poderá ocorrer através da plataforma VX Informa.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo.

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

21.3. Irrevogabilidade: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

21.4. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo 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.

21.5. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

21.6 A celebração deste Termo de Securitização ocorrerá após a devida formalização do Contrato de Cessão e dos demais documentos que compõe a Emissão.

21.6. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

21.7. Cessão pelas partes: A Emissora não poderá ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Termo de Securitização, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

21.8. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

21.9. Aditamento: Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, exceto pelo previsto na Cláusula 16.12 acima.

21.10. Assinatura Digital: 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

22.2. Eleição de Foro: Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente Termo de Securitização eletronicamente, obrigando-se por si, por seus sucessores ou cessionários a qualquer título, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 18 de janeiro de 2022.

(Assinaturas seguem nas próximas páginas)
(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



[Página de assinatura do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 423ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcelo Leitão da Silveira
Cargo: Diretor

Nome: Vinicius Moreira Pádua
Cargo: Procurador

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

Agente Fiduciário

Nome: Nathalia Guedes Esteves
Cargo: Procuradora

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS:

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
CPF: 328.686.498-66

Nome: Nilson Raposo Leite
CPF: 011.155.984-73

ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Anexo TS			
#	Datas de Pagamento	Juros	% amortização
1	15/fev/22	Sim	0,4185%
2	15/mar/22	Sim	0,3953%
3	18/abr/22	Sim	0,2638%
4	16/mai/22	Sim	0,3741%
5	15/jun/22	Sim	0,2964%
6	15/jul/22	Sim	0,3261%
7	15/ago/22	Sim	0,3290%
8	15/set/22	Sim	0,3049%
9	17/out/22	Sim	0,3347%
10	16/nov/22	Sim	0,3647%
11	15/dez/22	Sim	0,3410%
12	16/jan/23	Sim	0,3171%
13	15/fev/23	Sim	0,3200%
14	15/mar/23	Sim	0,4309%
15	17/abr/23	Sim	0,3269%
16	15/mai/23	Sim	0,4379%
17	15/jun/23	Sim	0,3340%
18	17/jul/23	Sim	0,3371%
19	15/ago/23	Sim	0,3672%
20	15/set/23	Sim	0,3437%
21	16/out/23	Sim	0,4009%
22	16/nov/23	Sim	0,3777%
23	15/dez/23	Sim	0,3812%
24	15/jan/24	Sim	0,4389%
25	15/fev/24	Sim	0,3891%
26	15/mar/24	Sim	0,3928%
27	15/abr/24	Sim	0,4236%
28	15/mai/24	Sim	0,4007%
29	17/jun/24	Sim	0,3775%
30	15/jul/24	Sim	0,4352%
31	15/ago/24	Sim	0,3585%
32	16/set/24	Sim	0,3890%
33	15/out/24	Sim	0,4198%
34	18/nov/24	Sim	0,3700%
35	16/dez/24	Sim	0,4547%
36	15/jan/25	Sim	0,4592%
37	17/fev/25	Sim	0,3828%
38	17/mar/25	Sim	0,5216%

39	15/abr/25	Sim	0,4459%
40	15/mai/25	Sim	0,5044%
41	16/jun/25	Sim	0,4286%
42	15/jul/25	Sim	0,4870%
43	15/ago/25	Sim	0,4110%
44	15/set/25	Sim	0,4693%
45	15/out/25	Sim	0,4471%
46	17/nov/25	Sim	0,4248%
47	15/dez/25	Sim	0,5103%
48	15/jan/26	Sim	0,4886%
49	18/fev/26	Sim	0,4668%
50	16/mar/26	Sim	0,5798%
51	15/abr/26	Sim	0,5050%
52	15/mai/26	Sim	0,5374%
53	15/jun/26	Sim	0,5432%
54	15/jul/26	Sim	0,4951%
55	17/ago/26	Sim	0,4735%
56	15/set/26	Sim	0,5598%
57	15/out/26	Sim	0,5389%
58	16/nov/26	Sim	0,5449%
59	15/dez/26	Sim	0,5510%
60	15/jan/27	Sim	0,5572%
61	15/fev/27	Sim	0,6175%
62	15/mar/27	Sim	0,5975%
63	15/abr/27	Sim	0,5503%
64	17/mai/27	Sim	0,5837%
65	15/jun/27	Sim	0,6174%
66	15/jul/27	Sim	0,5706%
67	16/ago/27	Sim	0,5773%
68	15/set/27	Sim	0,6110%
69	15/out/27	Sim	0,6183%
70	16/nov/27	Sim	0,6526%
71	15/dez/27	Sim	0,6335%
72	17/jan/28	Sim	0,5871%
73	15/fev/28	Sim	0,6482%
74	15/mar/28	Sim	0,7101%
75	17/abr/28	Sim	0,6379%
76	15/mai/28	Sim	0,7538%
77	16/jun/28	Sim	0,6282%
78	17/jul/28	Sim	0,6901%
79	15/ago/28	Sim	0,6988%
80	15/set/28	Sim	0,6807%
81	16/out/28	Sim	0,7434%

82	16/nov/28	Sim	0,7260%
83	15/dez/28	Sim	0,7355%
84	15/jan/29	Sim	0,7991%
85	15/fev/29	Sim	0,7557%
86	15/mar/29	Sim	0,7927%
87	16/abr/29	Sim	0,7764%
88	15/mai/29	Sim	0,8139%
89	15/jun/29	Sim	0,7710%
90	16/jul/29	Sim	0,8086%
91	15/ago/29	Sim	0,7927%
92	17/set/29	Sim	0,8038%
93	15/out/29	Sim	0,8961%
94	16/nov/29	Sim	0,8279%
95	17/dez/29	Sim	0,8667%
96	15/jan/30	Sim	0,9332%
97	15/fev/30	Sim	0,8388%
98	15/mar/30	Sim	0,9862%
99	15/abr/30	Sim	0,9198%
100	15/mai/30	Sim	0,9606%
101	17/jun/30	Sim	0,8941%
102	15/jul/30	Sim	1,0158%
103	15/ago/30	Sim	0,9235%
104	16/set/30	Sim	0,9649%
105	15/out/30	Sim	1,0070%
106	18/nov/30	Sim	0,9690%
107	16/dez/30	Sim	1,0656%
108	15/jan/31	Sim	1,0829%
109	17/fev/31	Sim	1,0196%
110	17/mar/31	Sim	1,1715%
111	15/abr/31	Sim	1,1371%
112	15/mai/31	Sim	1,1564%
113	16/jun/31	Sim	1,1492%
114	15/jul/31	Sim	1,1691%
115	15/ago/31	Sim	1,1357%
116	15/set/31	Sim	1,2098%
117	15/out/31	Sim	1,2046%
118	17/nov/31	Sim	1,1995%
119	15/dez/31	Sim	1,3026%
120	15/jan/32	Sim	1,2999%
121	16/fev/32	Sim	1,3514%
122	15/mar/32	Sim	1,3773%
123	15/abr/32	Sim	1,3501%
124	17/mai/32	Sim	1,4036%

125	15/jun/32	Sim	1,4587%
126	15/jul/32	Sim	1,4342%
127	16/ago/32	Sim	1,4637%
128	15/set/32	Sim	1,5213%
129	15/out/32	Sim	1,5535%
130	16/nov/32	Sim	1,6139%
131	15/dez/32	Sim	1,6223%
132	17/jan/33	Sim	1,6043%
133	15/fev/33	Sim	1,6946%
134	15/mar/33	Sim	1,8145%
135	18/abr/33	Sim	1,7220%
136	16/mai/33	Sim	1,8710%
137	15/jun/33	Sim	1,8355%
138	15/jul/33	Sim	1,9079%
139	15/ago/33	Sim	1,9560%
140	15/set/33	Sim	1,9793%
141	17/out/33	Sim	2,0582%
142	16/nov/33	Sim	2,1403%
143	15/dez/33	Sim	2,1719%
144	16/jan/34	Sim	2,2057%
145	15/fev/34	Sim	2,2688%
146	15/mar/34	Sim	2,4432%
147	17/abr/34	Sim	2,4086%
148	15/mai/34	Sim	2,5906%
149	15/jun/34	Sim	2,5644%
150	17/jul/34	Sim	2,6475%
151	15/ago/34	Sim	2,7626%
152	15/set/34	Sim	2,8302%
153	16/out/34	Sim	2,9838%
154	16/nov/34	Sim	3,0652%
155	15/dez/34	Sim	3,1800%
156	15/jan/35	Sim	3,3570%
157	15/fev/35	Sim	3,4374%
158	15/mar/35	Sim	3,6068%
159	16/abr/35	Sim	3,7350%
160	15/mai/35	Sim	3,9288%
161	15/jun/35	Sim	4,0575%
162	16/jul/35	Sim	4,2811%
163	15/ago/35	Sim	4,4709%
164	17/set/35	Sim	4,7079%
165	15/out/35	Sim	5,0507%
166	16/nov/35	Sim	5,2656%
167	17/dez/35	Sim	5,6182%

168	15/jan/36	Sim	6,0403%
169	15/fev/36	Sim	6,3535%
170	17/mar/36	Sim	6,9346%
171	15/abr/36	Sim	7,4624%
172	15/mai/36	Sim	8,1076%
173	16/jun/36	Sim	8,8434%
174	15/jul/36	Sim	9,7562%
175	15/ago/36	Sim	10,8180%
176	15/set/36	Sim	12,2595%
177	15/out/36	Sim	14,0244%
178	17/nov/36	Sim	16,3817%
179	15/dez/36	Sim	19,7934%
180	15/jan/37	Sim	24,7839%
181	18/fev/37	Sim	33,1096%
182	16/mar/37	Sim	49,8994%
183	15/abr/37	Sim	100,0000%

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO DA CCI: 20 de janeiro de 2022			
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSOR:							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Emissor”)							
CNPJ: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1240, 6º andar							
COMPLEMENTO	Cj. 61	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
RAZÃO SOCIAL: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.							
CNPJ: 36.113.876/0004-34							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052							
COMPLEMENTO	Sala 132	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04.534-004
3. DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: LEO MADEIRAS, MÁQUINAS E FERRAGENS S.A. (“Devedora”)							
CNPJ: 61.069.373/0001-03							
ENDEREÇO: Rua Bartolomeu Paes, nº 136, Vila Anastácio							
COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05092-000
4. COOBIGADA:							
RAZÃO SOCIAL: LIGNA FLORESTAL LTDA. (“Fiadora”)							
CNPJ: 10.696.007/0001-43							
ENDEREÇO: Rua Cunha Gago, nº 700							
COMPLEMENTO	11º andar, conjunto 111, setor parte 2	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05.421-001
5. TÍTULO							
O “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, com Construção sob Encomenda, na Modalidade “Built to Suit”, Sujeito ao Art. 54-A, da Lei Federal nº 8.242/91, e Outras Avenças”, celebrado em 21 de agosto de 2020, conforme aditado							

pelo “*Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação Não Residencial, com Construção sob Encomenda, na Modalidade “Built to Suit”, sujeito ao art. 54-A, da Lei Federal nº 8.245/91, e Outras Avenças*”, celebrado em 09 de maio de 2021 entre a **LP Administradora de Bens Ltda.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 06.193.516/0001-86, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Bento, nº 230, Centro, CEP 01010-000, na qualidade de locador do Imóvel, a Devedora, na qualidade de locatária do Imóvel, e a Fiadora, na qualidade de fiadora, em 21 de agosto de 2020, por meio do qual o Cedente alugou o Imóvel à Locatária, pelo prazo de 20 (vinte) anos, a contar da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos do artigo 54-A da Lei 8.242 (“Contrato de Locação”).

6.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

7.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel matriculado sob o nº 31.838, no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri, Estado de São Paulo, localizado na Rua Doutor Carlos Roberto Presgrave de Mello, nº 21, CEP 06422-110, Jardim Belval (“Imóvel”).

8.CONDIÇÕES DE EMISSÃO

8.1. PRAZO REMANESCENTE DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	5.564 (cinco mil, quinhentos e sessenta e quatro) dias.
---	---

8.2. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL	R\$1.887.909,15 (um milhão, oitocentos e oitenta e sete mil, novecentos e nove reais e quinze centavos) na Data de Início do Prazo Locatício. Acréscimo de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) no valor locatício mensal referente aos investimentos realizados.
--------------------------------	---

8.3. FORMA DE REAJUSTE	Os aluguéis do Imóvel serão reajustados a cada período anual, da Data de Início do Prazo Locatício, ou na menor periodicidade permitida por lei, de acordo com a variação acumulada do IGP-M. As partes desde já concordam que a presente CCI pode ser aditada para refletir novo índice de reajuste, conforme a ser definido entre o Locador e a Locatária.
------------------------	--

8.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:	O 5º (quinto) dia do segundo mês subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.
---------------------------------	---

8.5. DATA DE VENCIMENTO:	15 de abril de 2037.
--------------------------	----------------------

8.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária mensal, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, e multa por atraso de 10% (dez por cento) sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 8.3, acima, <i>pro rata temporis</i> .
-----------------------------------	---

8.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.
---------------------------------	---------

9.GARANTIAS

Fiança.

10.LOCAL DE EMISSÃO

São Paulo – SP.

ANEXO III – OPERAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

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

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

Emissora: RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1

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

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

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

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

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

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

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

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

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

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

Emissora: RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZACAO	
--	--

Ativo: CRI	
Série: 435	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 + 5,2% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São garantias da Emissão: Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula 102.274 da comarca de Cotia - SP, 79.362 da comarca de São Paulo - SP e 28.473 da comarca de Atibaia - SP, Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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

Emissora: RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 105	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.550.000,00	Quantidade de ativos: 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cláusula. 6.1.2 do referido instrumento.	

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

Emissora: RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração do Terceiro Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; - Celebração do Oitavo ao Contrato de Cessão, refletindo todas as alterações deliberadas nesta ata; - Celebração do Sétimo Aditamento do Termo de Securitização; - Celebração do 6º Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e - Celebração do 4º Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("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: RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 116	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00	Quantidade de ativos: 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	

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

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

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

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

Emissora: RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	

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

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

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

Emissora: RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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

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

ANEXO IV – DECLARAÇÕES

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 423ª série de sua 1ª emissão (“Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que (i) nos termos previstos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários que servirão de lastro a esta Emissão, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora do Patrimônio Separado e as Garantias; e (ii) verificou, em conjunto com o agente fiduciário contratado no âmbito da Emissão, 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 que regula a Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 17.298.092/0001-30 (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 423ª série da 1ª emissão (“Oferta”), em que a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, cj. 62, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Securitizadora”), atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no termo de securitização de créditos imobiliários da Oferta.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atendimento ao previsto pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído no âmbito da emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 423ª série da 1ª emissão da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto. 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” e “Emissão”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no termo de securitização de créditos imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), declara, para os fins dos artigos 9 a 16 da Lei nº 9.514/97, que lhe foi entregue para custódia 1 (uma) via eletrônica do (i) “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*”, celebrado em 18 de janeiro de 2022 (“Escritura de Emissão de CCI”); e (ii) “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 423ª Série da 1ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 18 de janeiro de 2022, entre a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** na qualidade de agente fiduciário e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora” e “Termo de Securitização”, respectivamente). Foi instituído o regime fiduciário pela Emissora, conforme disposto no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

Nome:

Cargo:

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro
CNPJ/ME nº: 36.113.876/0001-91
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 423ª
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 200.000 (duzentos mil)
Espécie: n/a
Forma: nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

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

Nome:

Cargo:

ANEXO V

MODELO DE EDITAL DE OFERTA DE RECOMPRA

AVISO AO MERCADO

423ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 6º andar, conjunto 62, CEP 01.455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 423ª série de sua 1ª emissão (“CRI”), no montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), realizado em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta”), de acordo com a Cláusula 5 do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários*” (“Contrato de Cessão”), celebrado em 18 de janeiro de 2022 entre a **LP ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, na qualidade de cedente dos créditos imobiliários (“Cedente”), e a Emissora, na qualidade de cessionário, vem por meio deste aviso ao mercado, comunicar que em [●] de [●] de [●] o Cedente enviou à Emissora a Oferta de Recompra, qual seja: realizar a recompra total dos Créditos Imobiliários, em [●] de [●] de [●], no valor de R\$ [●] ([●]), acrescido do prêmio de [●].

Os Titulares de CRI terão até o dia [●] de [●] de [●] para se manifestar, por escrito à Emissora e à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, ou mediante envio da manifestação por e-mail para [●] e para [●], indicando se aceitam a oferta de resgate antecipado dos CRI. Adicionalmente, os Titulares de CRI deverão encaminhar, juntamente com a manifestação à repactuação, os seguintes documentos: (i) cópia do RG e CPF, se for pessoa física; (ii) documento que comprove a titularidade do CRI (extrato de posição de custódia); (iii) contrato da corretora; e (iv) a quantidade de CRI que deverá ser resgatada. As manifestações que vierem a ser recebidas pela Emissora após a data limite para manifestação não serão consideradas para fins da oferta de resgate antecipado dos CRI.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: