# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

entre

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.***como Emissora*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.***como Debenturista*

*e*

**FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.**

**DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON**

**SILVANA PRETTO ZANON**

**GUILLERMO ZANON**

*como Fiadores*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Datado de

19 de outubro de 2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora das Debêntures (conforme definidas abaixo) objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo):

1. **REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”) sob o NIRE 43.300.068.846, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Emissora”);

como titular das Debêntures e securitizadora dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos):

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

como fiadores:

1. **FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, sala 01, São Geraldo, CEP 90230­011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.086.242/0001­54, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Friomaster”);
2. **DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON**, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 9011730729 SSP/PC RS, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 149.352.950­15, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230­011 (“Dagoberto”);
3. **SILVANA PRETTO ZANON**, brasileira, casada pelo regime de separação de bens, empresária, portadora da Cédula de Identidade SSP/RS nº 9017362964 SSP/PC RS, inscrita no CPF/ME sob o nº 334.715.170­49, residente e domiciliada na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230­011 (“Silvana”); e
4. **GUILLERMO ZANON**, brasileiro, casado pelo regime de separação de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1056918641 SJS/II RS, inscrito no CPF/ME sob o nº 027.699.510­41, residente e domiciliado na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo, CEP 90230­011 (“Guillermo” e, em conjunto com Friomaster, Dagoberto e Silvana, “Fiadores”);

sendo a Emissora, o Debenturista e os Fiadores doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”,

**CONSIDERANDO QUE:**

* 1. a Emissora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia fidejussória, em até 2 (duas) séries (“Debêntures”), para colocação privada, de sua 2ª (segunda) emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, as quais serão subscritas e integralizadas de forma privada pelo Debenturista (“Emissão”), sendo **(i)** as Debêntures emitidas no âmbito da 1ª (primeira) série como lastro dos CRI CDI doravante denominadas “Debêntures CDI”; **(ii)** as Debêntures emitidas no âmbito da 2ª (segunda) série como lastro dos CRI IPCA doravante denominadas “Debêntures IPCA”;
  2. os recursos a serem captados, por meio da Emissão, deverão ser utilizados exclusivamente pela Emissora para destinação imobiliária prevista na Cláusula 6 abaixo;
  3. em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e subscrição da totalidade das Debêntures pelo Debenturista, o Debenturista será o único titular das Debêntures, as quais, observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, representarão Créditos Imobiliários nos termos da Lei 9.514 (conforme definida abaixo), da Lei 14.430 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época, e servirão de lastro para as emissões das CCI (conforme definida abaixo), representativas dos Créditos Imobiliários, os quais serão vinculados como lastro dos CRI (conforme definido abaixo);
  4. a Emissão insere-se no contexto de uma operação de securitização de Créditos Imobiliários, que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo), pela Securitizadora, lastreados nos Créditos Imobiliários devidos pela Emissora, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), por meio do qual os Créditos Imobiliários serão vinculados aos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis em vigor à época;
  5. a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.502, 13º andar, sala 132, parte, Itaim Bibi, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário dos CRI”), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, a ser contratado pela Securitizadora por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 6 abaixo; e
  6. os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 (conforme definida abaixo), da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor (“Oferta”), e serão destinados a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo) (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os “Titulares dos CRI”);

**RESOLVEM** celebrar o presente “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), em observância às seguintes cláusulas e condições:

1. DEFINIÇÕES
   1. São considerados termos definidos, para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, no singular ou no plural, os termos a seguir:

“**Agente Fiduciário dos CRI**”: tem o significado previsto no item (E) do preâmbulo ;

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

“**Autoridade**”: qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidade ou órgão (“Pessoa”): **(i)** vinculada(o), direta ou indiretamente, no Brasil, ao Poder Público, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Judiciário, Legislativo e/ou Executivo, entidades da administração pública direta ou indireta, autarquias e outras Pessoas de direito público; e/ou **(ii)** que administre ou esteja vinculada(o) a mercados regulamentados de valores mobiliários, entidades autorreguladoras e outras Pessoas com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo, no Brasil;

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

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

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

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

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

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

“**Conta Centralizadora**” ou “**Conta do Patrimônio Separado**”: significa a conta corrente de titularidade da Securitizadora nº 15853-4, agência nº 0910, no Banco Itaú S.A. (341), aberta e usada exclusivamente para a emissão dos CRI, e que será submetida ao regime fiduciário e atrelada ao Patrimônio Separado instituído no âmbito do Termo de Securitização, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos pela Emissora à Securitizadora no âmbito das Debêntures;

“**Conta Livre Movimento**”: significa que irão ser depositados os recursos decorrentes da emissão das Debêntures, mantida pela Emissora no Banco do Brasil (001), conta nº 787-0 e agência nº 3168-2;

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

“**Contratos de Locação**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1.9 abaixo;

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

“**CNPJ/ME**”: tem o significado atribuído no item (1) do preâmbulo acima;

“**CPF/ME**”: tem o significado atribuído no item (4) do preâmbulo acima;

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

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

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

“**CRI**”: significam, em conjunto, os CRI CDI e os CRI IPCA, que serão emitidos pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pelas CCI, no valor total de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), nos termos do Termo de Securitização;

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

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

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

“**CVM**”: significa a Comissão de Valores Mobiliários;

“**Data de Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.1.1 abaixo;

“**Data de Integralização**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.12.1 abaixo;

“**Data de Pagamento da Remuneração**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.15.1 abaixo;

“**Data de Vencimento**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.8.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.8.1 abaixo;

“**Data de Vencimento das Debêntures IPCA**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.8.1 abaixo;

“**Debêntures**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures CDI**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures IPCA**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo;

“**Debêntures em Circulação**”: significam todas as Debêntures subscritas, integralizadas e não resgatadas, excluídas aquelas Debêntures: **(i)** mantidas em tesouraria pela Emissora; ou **(ii)** de titularidade de: **(a)** empresas controladas pela Emissora (diretas ou indiretas), **(b)** controladoras (ou grupo de controle) da Emissora; **(c)** sociedades sobre controle comum; e **(d)** administradores da Emissora, incluindo, mas sem limitação, pessoas direta ou indiretamente relacionadas a qualquer das pessoas anteriormente mencionadas, incluindo seus cônjuges, companheiros ou parentes até o 2º (segundo) grau;

“**Debenturista**”: tem o significado previsto no item (2) do preâmbulo;

“**DF**”: significam as demonstrações financeiras consolidadas da Emissora auditadas por auditor independente, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;

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

“**Documentos Comprobatórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.3 abaixo;

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

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

“**Emissão**”: tem o significado previsto no item (A) do preâmbulo acima;

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

“**Empreendimentos Destinação**”: tem o significado previsto na Cláusula 6.1 abaixo;

“**Encargos Moratórios**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.20.1 abaixo;

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

“**Escritura de Emissão de Debêntures**”: tem o significado previsto no preâmbulo;

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

“**Fiadores**”: tem o significado previsto nos itens (3), (4), (5) e (6) do preâmbulo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado**”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 11.1 abaixo;

“**Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático**”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2 abaixo

“**Índice Financeiro**”: tem o significado previsto na Cláusula 11.2(xi);

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

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

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

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

“**JUCISRS**”: tem o significado atribuído no preâmbulo acima;

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

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

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

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

“**Lei do Mercado de Valores Mobiliários**”: significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor;

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

“**Oferta de Resgate Antecipado Total**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.3.1 abaixo;

“**Período de Capitalização Atualização Monetária**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.13.2;

“**Período de Capitalização das Debêntures CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.14.3 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.14.1 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures CDI**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.14.1 abaixo;

“**Remuneração das Debêntures IPCA**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.14.8 abaixo;

“**Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 10.2.1 abaixo;

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

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

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

“**Resolução CVM 80**”: significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

**“Resolução CVM 81**”: significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor;

“**Termo de Securitização**”: significa o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (Duas) Séries da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.*”, celebrado em 19 de outubro de 2022, entre a Securitizadora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário dos CRI, e seus eventuais aditamentos;

“**Titulares dos CRI**”: significa os investidores no mercado de capitais perante os quais os CRI serão colocados;

“**Tributos**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.24.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.9.1 abaixo;

“**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures**”: tem o significado previsto na Cláusula 9.13.2 abaixo;

“**Valor Total da Emissão**”: tem o significado previsto na Cláusula 8.2.1 abaixo.

1. AUTORIZAÇÃO
   1. **Autorização da Emissora:** A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada com base na autorização da Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 18 de outubro de 2022, em conformidade com o disposto no artigo 21, parágrafo único, do estatuto social da Emissora (“AGE Emissora”), na qual, dentre outros, **(i)** foram aprovados os termos e condições da Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 59, da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** a diretoria da Emissora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da Emissão das Debêntures, inclusive o aditamento à esta Escritura de Emissão de Debêntures para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo).
   2. **Autorização da Friomaster:** A celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures e a outorga e constituição da Fiança estão automaticamente autorizadas, nos termos do §2º do artigo 16 do estatuto social da Friomaster, não sendo necessária realização de assembleia geral para prévia autorização.
2. REQUISITOS

A Emissão das Debêntures será realizada com observância dos requisitos abaixo indicados:

* 1. **Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA**
     1. A Emissão de Debêntures não será objeto de registro pela CVM ou pela ANBIMA, uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, ou qualquer esforço de colocação perante investidores indeterminados, observado o disposto na Cláusula 3.4 abaixo.
  2. **Arquivamento da Ata de AGE Emissora na JUCISRS e Publicação da Ata de AGE Emissora no Jornal de Publicação da Emissora**
     1. A ata da AGE Emissora deverá ser **(i)** protocolada, em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definidos abaixo) contados da assinatura da ata da AGE Emissora, e devidamente arquivada na JUCISRS; e **(ii)** publicada no jornal “Jornal do Comércio” (“Jornal de Publicação da Emissora”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e do artigo 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações e observado o disposto na Cláusula 9.23.1 abaixo, sendo certo que a sua publicação deverá ocorrer previamente à subscrição e integralização das Debêntures.
  3. **Inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures** **e seus eventuais aditamentos na JUCISRS e Cartório de Registro de Títulos e Documentos**
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos serão inscritos na JUCISRS, nos termos do artigo 62, inciso II e §3º, da Lei das Sociedades por Ações e registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos dos domicílios das Partes, quais sejam Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul e Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Cartórios de RTD”), em virtude da Fiança prestada pelos Fiadores. A Emissora deverá realizar o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos na JUCISRS em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva assinatura e enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital da JUCISRS, caso aplicável, desta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, devidamente inscritos ou averbados, conforme o caso, na JUCISRS ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo registro.
     2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures será objeto de aditamento, aprovado previamente na AGE Emissora, para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista (conforme definida abaixo), ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, o qual será inscrito na JUCISRS, nos termos da Cláusula 3.3.1 acima.
  4. **Registro do “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Transferência de Debêntures Nominativas”**
     1. Deverão ser arquivados e registrados na JUCISRS um “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”, onde constarão as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações, e um “*Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*”, onde serão registradas todas as transações que envolvam a transferência da titularidade das Debêntures (em conjunto, “Livros de Debêntures”).
     2. A Companhia deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização, enviar ao Debenturista cópia do protocolo do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” perante a JUCISRS e, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”, enviar ao Debenturista com cópia eletrônica ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia do registro da titularidade das Debêntures pelo Debenturista devidamente lavrado no respectivo livro. Adicionalmente, na ocorrência de **(i)** alteração nas condições das Debêntures, conforme estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou **(ii)** da transferência de titularidade das Debêntures, a Companhia deverá enviar ao Debenturista, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da efetiva atualização e/ou transferência, cópia do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” e/ou *“Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*” atualizados, conforme aplicável, respectivamente.
  5. **Colocação**
     1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e ao registro perante a ANBIMA, conforme previsto na Cláusula 3.1 acima.
  6. **Negociação**
     1. As Debêntures não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação dos patrimônios separados, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. As transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas por meio do registro da transferência no *“Livro de Transferência de Debêntures Nominativas*” e atualização do “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”.

1. CONDIÇÕES PRECEDENTES
   1. Os recursos da integralização dos CRI serão mantidos na Conta Centralizadora e o Preço de Subscrição será liberado à Emissora em parcela única quando do integral e cumulativo cumprimento das respectivas Condições Precedentes pela Emissora, observado o disposto nesta Cláusula:
      * 1. cumprimento das Cláusula 3.3 e 3.4, conforme acima;
        2. perfeita formalização de todos os Documentos da Operação entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação;
        3. obtenção, pela Companhia, pela Emissora e por todas as demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores), que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão e de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na presente Proposta, incluindo aqueles referentes à cessão dos Créditos Imobiliários, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal;
        4. recebimento de relatório de auditoria preparado pelos assessores legais da Operação, contendo o resultado da *due diligence* jurídica de acordo com o escopo determinado pelo Coordenador Líder, e que ateste a regularidade da Operação e das Garantias, bem como inexistência de contingências administrativas, judiciais, arbitrais ou de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora;
        5. obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, conforme aplicável;
        6. constituição do Fundo de Reserva, mediante retenção do Valor do Fundo de Reserva na Conta Centralizadora pela Securitizadora;
        7. não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
        8. recebimento pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora do parecer legal (legal opinion) preparado pelos assessores legais da Operação, contendo a opinião dos referidos assessores a respeito da adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação, e cujo teor deve ser satisfatório, ao Coordenador Líder e à Securitizadora; e
        9. cumprimento, pela Emitente, de todas as obrigações e condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição, conforme o referido cumprimento seja confirmado pelo Coordenador Líder.
2. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA
   1. O objeto social da Emissora compreende: (a) comércio varejista e atacadista de equipamentos e peças de reposição para refrigeração; (b) comércio varejista e atacadista de equipamentos e peças de reposição para climatização; (c) comércio varejista e atacadista de eletroeletrônicos e eletrodomésticos; (d) comércio varejista e atacadista de materiais de construção; (e) importação de equipamentos e componentes para refrigeração, climatização e eletrodomésticos e eletroeletrônicos, para todos os fins; (f) fabricação de máquinas e aparelhos de refrigeração e ventilação para uso industrial e comercial, peças e acessórios; (g) envasamento e manuseio de gases refrigerantes; (h) prestação de serviços de engenharia, projetos, instalação e manutenção para refrigeração e climatização; (i) industrialização de tubos de cobre em estabelecimentos de terceiros; (j) depósito fechado; (k) participação em outras sociedades, como sócia ou acionista; (l) serviço de promoção de vendas; (m) fabricação de geradores de corrente continua e alternada, peças e acessórios; (n) intermediação de vendas de empresas diversas, utilizando­se do canal tecnológico desenvolvido para comércio eletrônico (*e­commerce*), ou ainda outro canal que pratique normalmente; e (o) cessão de direito de uso de programas de computador.
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS
   1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora com a Emissão das Debêntures serão destinados diretamente pela Emissora e/ou através de suas subsidiárias e/ou suas controladas, em sua integralidade, **(i)** até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização; ou **(ii)** até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora referentes à destinação dos recursos e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a verificação da destinação pela Emissora, perdurarão até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro, exclusivamente para o pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Emissora diretamente ou através de suas subsidiárias e/ou suas controladas em que aplicar recursos obtidos com a presente emissão de Debêntures (“Destinação Futura”), diretamente atinentes ao pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Empreendimentos Destinação” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente).
      1. Os recursos acima mencionados referentes aos Empreendimentos Destinação, se for o caso, serão transferidos para as controladas e/ou subsidiárias pela Companhia por meio de: (i) aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; (iii) mútuos para as subsidiárias; (iv) emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.
      2. A Emissora não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os Empreendimentos Destinação como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Companhia, conforme previsto na Tabela 1 do **Anexo I** da Escritura de Emissão de Debêntures.
      3. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, os Empreendimentos Destinação têm como destinação o pagamento de aluguéis devidos pela Emissora ou pelas subsidiárias no âmbito de determinados Contratos de Locação (conforme definidos abaixo). As locadoras de tais Empreendimentos Destinação, na condição de credoras dos respectivos aluguéis devidos pela Emissora, poderão ter cedido ou poderão ceder no futuro a totalidade ou parte de tais fluxos de aluguéis para utilização como lastro clássico em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários por elas estruturados.
      4. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e, consequentemente, até a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, alterar os percentuais da proporção dos recursos captados com a Emissão a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, indicados na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura, independentemente da anuência prévia do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI.
      5. A alteração dos percentuais indicados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos da Cláusula 6.1.4 acima, deverá ser **(i)** informada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de notificação pela Emissora, substancialmente na forma do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação pelo Debenturista e pelo Agente Fiduciário dos CRI, de forma a prever os novos percentuais para cada Empreendimento Destinação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
      6. Os recursos captados por meio da presente Emissão deverão seguir a destinação prevista nesta Cláusula 6 até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro, conforme cronograma estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no **Anexo II** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização. Por se tratar de cronograma tentativo e indicativo, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo: **(i)** não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI, bem como tampouco aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures ou quaisquer outros documentos da Emissão; e **(ii)** não será configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures, resgate antecipado das Debêntures ou ensejará qualquer outra penalidade ou ônus à Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, desde que a Emissora realize a integral destinação dos recursos até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização.
      7. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, inserir novos imóveis objeto de novos Contratos de Locação dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação, para que sejam também objeto de destinação de recursos, além daqueles inicialmente previstos na Tabela 1 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, mediante prévia anuência do Debenturista, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observadas as regras de convocação e instalação previstas na Cláusula 13 abaixo e no Termo de Securitização e desde que observados os requisitos previstos nesta Cláusula 6.1.7 e, em especial, as Cláusulas 6.1.8 a 6.1.10 abaixo. Caso proposta pela Emissora, tal inserção será aprovada pelo Debenturista se **não** houver objeção por Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em Circulação presentes na assembleia de Titulares dos CRI, desde que representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Caso a referida assembleia geral de titulares de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada.
      8. A inserção de novos Empreendimentos Destinação, nos termos da Cláusula 6.1.7 acima, **(i)** deverá ser solicitada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, o Debenturista deverá convocar assembleia geral de Titulares dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no prazo previsto no Termo de Securitização; e **(iii)** caso aprovada em assembleia pelos Titulares dos CRI na forma da Cláusula 6.1.7 acima, a mesma deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrado no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados após a realização da assembleia geral de Titulares dos CRI, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.
      9. Os contratos de locação (“Contratos de Locação“) referentes às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para os Empreendimentos Destinação encontram-se descritos nas Tabelas 3 e 4 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que os montantes securitizados com base nos aluguéis decorrentes de tais Contratos de Locação se limitam ao valor e duração dos Contratos de Locação em vigor não considerando valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações dos Contratos de Locação ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis, que foram ou possam vir a ser firmados no futuro. O disposto acima deverá ser igualmente observado aos novos imóveis objeto de novos Contratos de Locação que, eventualmente, sejam objeto de inserção nos termos acima.
      10. Para fins de esclarecimento quanto à destinação referente às despesas de pagamento de aluguéis que serão destinadas para os Empreendimentos Destinação:
          1. os Contratos de Locação vigentes especificados na Tabela 1 do **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de Debêntures. A Devedora poderá, alterar o **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures para o fim de atualizar a identificação dos Empreendimentos Destinação e dos Contratos de Locação, conforme o caso, mediante a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, até a data de emissão das Debêntures e dos CRI sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, o qual será inscrito na JUCISRS, nos termos da Cláusula 3.3.1 acima;
          2. conforme disposto na Cláusula 6.1.9 acima, os termos dos referidos Contratos de Locação estão especificados nas Tabelas 3 e 4 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, assim como constarão do Termo de Securitização, contendo, no mínimo, a identificação dos valores envolvidos, o detalhamento das despesas, a especificação individualizada dos Empreendimentos Destinação vinculados a cada Contrato de Locação (restando clara a vinculação entre os Contratos de Locação e os respectivos Empreendimentos Destinação), e a equiparação entre despesa e lastro;
          3. as Debêntures representam Créditos Imobiliários devidos pela Emissora independentemente de qualquer evento futuro, sendo certo que os montantes a serem destinados para pagamento dos aluguéis são limitados ao valor e à duração dos Contratos de Locação em vigor, não constando deles, nos termos da Cláusula 6.1.9 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro. Adicionalmente, em caso de inserção de novos Empreendimentos Destinação objeto de novos Contratos de Locação deverão observar a limitação do valor e à duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 6.1.11 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro; [ajustar referencia]
          4. os Contratos de Locação referente à Destinação Futura serão objeto de verificação pelo Agente Fiduciário dos CRI, ao qual deverão ser apresentados comprovantes de pagamentos e demais documentos que comprovem tais despesas; e
          5. estão sendo estritamente observados os subitens “i” a “ix” do item 2.4.1 do Ofício-Circular nº 01/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021 (“Ofício Circular nº 01/2021”).
   2. Nos termos do Ofício Circular nº 01/2021, caso a Emissora deseje incluir novos Contratos de Locação constantes Tabelas 3 e 4 do **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, para fins de complementação aos Contratos de Locação que tenham sido rescindidos, por novos contratos, tal inclusão deverá ser aprovada em assembleia de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no Termo de Securitização. [Nota OT: acreditamos que o termo não seja “substituição” pois o Ofício acima não trata de substituição e sim de inclusão de novos imóveis, até pq os Contratos de Locação até então listados, possivelmente já tomaram recursos da emissão à título de destinação, de forma que permanecem listados no cronograma, mesmo que sem destinação adicional até o final para tal contrato, mas constando apenas o percentual já destinado/tomado até então]
      1. A intenção de inclusão de novo Contratos de Locação deverá ser informada ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI por meio do envio de notificação pela Emissora na forma do **Anexo IV** desta Escritura de Emissão de Debêntures.
      2. Os novos Contratos de Locação deverão observar os seguintes critérios: (i)  a limitação do valor e à duração dos novos Contratos de Locação, não constando deles, nos termos da Cláusula 6.1.10 acima, valores referentes a potenciais aditamentos e/ou renovações destes contratos ou, ainda, a estimativas de despesas referentes a contratos com outros locadores/imóveis que possam vir a ser firmados no futuro; e (ii) estar vigente e ter sido firmado anteriormente à Data de Emissão caso essa condição ainda esteja vigente pelo órgão regulador ao tempo da inclusão, caso contrário, poderão ter sido firmados até a data do aditamento ao presente instrumento para fins de inclusão ou de outra forma que, por ventura, seja objeto de definição pelo regulador ao mercado em geral. [Nota OT: essa questão de ser firmado antes anteriormente à Data de Emissão lá no aditamento está sob análise da CVM, muito provável que em breve teremos precedentes ou ofício desconsiderando essa condição]
      3. A inclusão dos Créditos Imobiliários prevista na Cláusula 6.2 acima, será formalizada mediante a celebração de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.
   3. Tendo em vista que a presente Emissão faz parte da operação de securitização, a Emissora deverá prestar contas, ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a Destinação Futura dos recursos obtidos com a Emissão aplicados aos Empreendimentos Destinação*,* conforme descrito na Cláusula 6.1 acima, exclusivamente, por meio da apresentação de relatório de comprovação de aplicação dos recursos captados por meio das Debêntures, nos termos do **Anexo V** a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Relatório de Verificação”), informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada um dos Empreendimentos Destinação durante o Período de Verificação (conforme definido abaixo) imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado, conforme o caso, (i) dos Contratos de Locação vigentes do semestre anterior, objeto dos Imóveis para os quais os recursos foram alocados; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos Contratos de Locação que tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) em ambos os casos acima de cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) aumento de capital das controladas e/ou subsidiárias; adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das controladas e/ou subsidiárias; mútuos para as subsidiárias; emissão de debêntures pelas controladas e/ou subsidiárias; ou qualquer outra forma permitida em lei, e seus respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos pela Emissora às subsidiárias, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e extratos que demonstrem as transferências para tais subsidiárias pela Emissora e/ou outros documentos comprobatórios que o Agente Fiduciário dos CRI julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos (“Documentos Comprobatórios”), na seguinte periodicidade: **(i)** todo o dia 20 após o encerramento de cada semestre fiscal após a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo) (“Período de Verificação”), cujo primeiro relatório será devido em 20 de janeiro de 2023 e o segundo em 20 de julho de 2023 e os demais a cada semestre, até a Data de Vencimento e, consequentemente, a data de vencimento final dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos, o que ocorrer primeiro. No caso de vencimento (ordinário ou antecipado) das Debêntures ou nos casos de resgate previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as obrigações da Emissora e, eventualmente, do Agente Fiduciário dos CRI com relação à destinação de recursos perdurarão até o vencimento final dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro; e **(ii)** sempre que solicitado por escrito por Autoridades, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exclusivamente, para fins de atendimento às Normas e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou acompanhado de justificativa, a Emissora deverá encaminhar os documentos de comprovação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação, ou em prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma. Em qualquer caso aqui previsto, o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos deste item em caráter sigiloso (sem prejuízo de disponibilizar as informações para os Titulares dos CRI e/ou Autoridades competentes, se solicitado), com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida.
      1. O Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, deverá verificar, semestralmente, ao longo do prazo de duração das Debêntures e dos CRI ou até a comprovação da aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, o que ocorrer primeiro, o efetivo direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão na forma acima prevista, a partir, exclusivamente, do Relatório de Verificação e, dos Documentos Comprobatórios. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar os seus melhores esforços para obter os Documentos Comprobatórios que julgar necessários a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos da Oferta.
      2. Uma vez atingido o valor da destinação dos recursos das Debêntures, que será verificado pelo Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Cláusula 6.3 e observados os critérios constantes do relatório cujo modelo consta como **Anexo V** a esta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, no âmbito da operação de securitização, ficarão desobrigados com relação às comprovações de que trata a Cláusula 6.3 acima, exceto se em razão de determinação de Autoridades ou atendimento a Normas for necessária qualquer comprovação adicional.
      3. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, com base, exclusivamente, no mesmo, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Emissora na forma acima prevista.
      4. Para os fins da presente Cláusula 5, fica certo e disposto que o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das locações dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário dos CRI dos documentos previstos na presente Cláusula 6.
      5. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Emissora para verificação da destinação de recursos descrita na presente Cláusula 6 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração, não sendo o Agente Fiduciário dos CRI responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de tais documentos ou, ainda, em qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações prestadas ou a serem prestadas.
   4. A Emissora se obriga, desde já, a destinar todo o valor relativo aos recursos decorrentes da Emissão na forma acima estabelecida independentemente da realização do resgate antecipado e/ou do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI verificar a destinação de tais recursos, conforme estabelecidos nesta Cláusula 6.
   5. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 6.
   6. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 6.
4. VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
   1. As Debêntures serão subscritas exclusivamente pelo Debenturista, no âmbito da securitização dos recebíveis imobiliários relativos às Debêntures, para compor o lastro dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo os Créditos Imobiliários CDI lastro dos CRI CDI e os Créditos Imobiliários IPCA lastro dos CRI IPCA.
   2. As Debêntures e os Créditos Imobiliários representados pelas CCI comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, da Instrução CVM 476, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
   3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a tomar todas as providências necessárias à viabilização da operação de securitização a que se refere a Cláusula 7.1 acima.
   4. Em vista da vinculação a que se refere a Cláusula 7.1 acima, a Emissora declara ter ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma da Lei 9.514 e do artigo 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações do Debenturista.
   5. **Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento**
      1. No âmbito da oferta pública dos CRI, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelo Coordenador Líder, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, para definição: **(i)** do número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e **(iii)** da taxa final de remuneração dos CRI IPCA e, consequentemente, da taxa final de Remuneração das Debêntures IPCA, observado os limites previstos na Cláusula 9.14 abaixo (“*Procedimento de Bookbuilding*”). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, anteriormente à Primeira Data de Integralização e sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da RCA Emissora, de realização de Assembleia Geral de Debenturista ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima.
5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
   1. **Número da Emissão**
      1. A presente Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão privada de debêntures da Emissora.
   2. **Valor Total da Emissão**
      1. O valor total da Emissão é de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”).
      2. O montante total a ser alocado nas Debêntures CDI e nas Debêntures IPCA, será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 9.10 abaixo.
      3. Esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser aditada de maneira a refletir o montante total a ser alocado nas Debêntures CDI e nas Debêntures IPCA, mediante a celebração de aditamento a esta Escritura de Emissão, a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora.
   3. **Número de Séries**
      1. A Emissão de Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de modo que a quantidade de séries das Debêntures a serem emitidas será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.
      2. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de Debêntures emitida em cada uma das séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra série, respeitada a quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 9.10 abaixo, de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão. Observado o disposto na Cláusula 8.3.1 acima, as Debêntures serão alocadas entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de *Bookbuilding* e o interesse de alocação da Emissora, não havendo montante mínimo para alocação em determinada série e sendo certo que, uma vez observada a demanda verificada, deverá ser da Emissora a decisão sobre a alocação das Debêntures entre as diferentes séries, em comum acordo com o Coordenador Líder. Observado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada, nos termos acordados ao final do Procedimento de *Bookbuilding.* A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série, ou até a inexistência de alocação em uma determinada série, será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 7.5 acima.
      3. Ressalvadas as referências expressas às Debêntures CDI e às Debêntures IPCA, todas as referências às “Debêntures” devem ser entendidas como referências às Debêntures CDI e às Debêntures IPCA, em conjunto.
6. CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS DEBÊNTURES
   1. **Data de Emissão**
      1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será definida no aditamento à presente Escritura de Emissão, sem a necessidade de realização de Assembleia Geral de Debenturista, de assembleia geral de Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária pela Emissora (“Data de Emissão”).
   2. **Data de Início da Rentabilidade**
      1. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade de cada série será a Primeira Data de Integralização de cada série.
   3. **Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade**
      1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro das Debêntures no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”.
   4. **Conversibilidade**
      1. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Emissora.
   5. **Espécie**
      1. As Debêntures serão da espécie com garantia fidejussória, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações.
   6. **Fundo de Reserva e Fundo de Despesas**
      1. Fundo de Reserva: A Emissora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, até o montante equivalente ao valor correspondente a 1 (uma) parcela estimada da Remuneração das Debêntures CDI e/ou da Remuneração das Debêntures IPCA (“Valor do Fundo de Reserva”). Os recursos do Fundo de Reserva serão destinados a garantir eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Emissora assumida nos Documentos da Operação, bem como para o pagamento de contingências imprevistas na Emissão dos CRI, a necessidade de alteração dos Documentos da Operação, gastos com publicações, realização das assembleias dos titulares dos CRI, honorários de advogados, custas, despesas, emolumentos, reembolso de despesas, inclusive para resguardar os titulares dos CRI e a Securitizadora. Até o adimplemento da totalidade dos CRI, o saldo do Fundo de Reserva CRI, apurado mensalmente toda Data de Apuração, deverá corresponder sempre ao Valor do Fundo de Reserva. Caso o montante do Fundo de Reserva esteja inferior ao Valor do Fundo de Reserva, inclusive em caso de utilização para pagamento de qualquer das Obrigações Garantidas não adimplidas, a Securitizadora utilizará os valores oriundos dos direitos creditórios para recomposição do Fundo de Reserva, sendo que caso não exista recursos suficientes para fazer essa recomposição a Securitizadora deverá expedir notificação para a Emissora, que deverá providenciar a recomposição em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação para tanto.
      2. Fundo de Despesas: Será retido do montante integralizado das Debêntures o montante de R$ 47.587,23 (quarenta e sete mil, quinhentos e oitenta e sete mil reais e vinte e três centavos) para constituição de um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”), equivalente a 6 (seis) meses de despesas recorrentes do patrimônio separado dos CRI, para o pagamento das Despesas, sendo que, caso o montante do Fundo de Despesas fique inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Despesas”), a Securitizadora deverá notificar a Emissora, para que esta que providencie a recomposição do referido fundo em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação nesse sentido.
      3. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, tais Despesas deverão ser arcadas pela Securitizadora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.
      4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Securitizadora poderá solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônio Separado, sendo certo que os Titulares dos CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia geral convocada para este fim.
      5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos, de forma proporcional à quantidade de CRI detida por cada Titular de CRI, observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão o direito de regresso contra a Emissora e preferência em caso de recebimento de créditos futuros pelo Patrimônio Separado dos CRI, objeto ou não de litígio. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula serão acrescidas à dívida do Patrimônio Separado mantido às expensas da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
      6. Conforme previsto no Termo de Securitização, caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Securitizadora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito na qualidade de Titular de CRI da Emissão com os valores gastos pela Securitizadora com estas despesas.
      7. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.
      8. Os recursos depositados no Fundo de Reserva e no Fundo de Despesas serão aplicados nos seguintes investimentos: **(a)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(b)** quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou **(c)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a A- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou A3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Securitizadora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, salvo aqueles decorrentes de dolo e/ou culpa grave da Securitizadora, seus respectivos diretores, empregados ou agentes. Correrão por conta da Emissora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Securitizadora à Emissora, serão realizados com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Securitizadora.
      9. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos nos referidos Fundos, estes serão devolvidos à Emissora, líquidos de tributos, por meio depósito na Conta Livre Movimento, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do referido encerramento.
   7. **Fiança**
      1. Para assegurar o fiel, integral e pontual cumprimento pela Emissora de quaisquer das obrigações principais, acessórias e/ou moratórias, presentes e/ou futuras, assumidas ou que venham a sê-lo, perante a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento das Debêntures, abrangendo o Valor Nominal Unitário Atualizado, Remuneração, incluindo o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas expressamente previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando a, encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários extrajudiciais razoavelmente incorridos ou arbitrados em juízo, indenizações, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todo e qualquer custo ou despesa razoável e comprovadamente incorrido pela Securitizadora em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente comprovados (“Obrigações Garantidas”), os Fiadores comparecem à presente Escritura de Emissão de Debêntures, como Fiadores, principais pagadores e responsáveis solidariamente com a Emissora, de forma irrevogável e irretratável, solidários entre si, pelo pagamento pontual, quando devido (tanto na Data de Vencimento, quanto na hipótese de vencimento antecipado ou em qualquer outra, conforme previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures), das Obrigações Garantidas atualmente existentes ou que vierem a existir no âmbito dos Documentos da Operação (“Fiança”).
      2. Os Fiadores, neste ato (i) renunciam expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 836, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, assim como no artigo 130, II, e artigo 794 do Código de Processo Civil; (ii) em razão da obrigação solidária, reconhecem que não lhes assiste o benefício de ordem; e (iii) nomeiam a Emissora como legítima e eficaz procuradora para os fins de recebimento de qualquer notificação, comunicação ou citação em relação a eventual execução da fiança outorgada.
      3. Os Fiadores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Securitizadora e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Fiadores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Emissora em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Emissora e/ou qualquer dos Fiadores.
      4. Os Fiadores poderão ser demandados até o integral cumprimento, de maneira válida e eficaz, da totalidade das Obrigações Garantidas.
      5. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o integral, total e final adimplemento, válido e eficaz, de todas as Obrigações Garantidas.
      6. Os Fiadores ficam obrigados a honrar a Fiança imediatamente, ou seja, a pagar todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da presente Escritura de Emissão de Debêntures e demais Documentos da Operação na mesma data na qual as referidas obrigações deverão ser pagas pela Emissora.
      7. Os Fiadores sub-rogar-se-ão, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias da Debenturista, em relação à dívida da Emissora, sendo que a sub-rogação somente será eficaz após a liquidação integral do valor dos CRI e das Obrigações Garantidas.
      8. Cada Fiador se compromete a não cobrar, receber ou de qualquer outra forma demandar, da Emissora ou dos outros Fiadores, o pagamento de qualquer valor pago à Debenturista em decorrência da Fiança aqui prestada, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas à Debenturista não tenham sido integralmente pagas. Caso qualquer Fiador receba quaisquer pagamentos da Emissora em decorrência da Fiança prestada nas Debêntures, tal Fiador receberá referidos valores em caráter fiduciário e se compromete a, independentemente de qualquer notificação ou outra formalidade, transferir imediatamente à Debenturista, na Conta Livre Movimento, os recursos então recebidos, livres de quaisquer deduções ou retenções em decorrência de tributos, sejam impostos, taxas ou contribuições fiscais, sociais ou parafiscais.
      9. A Fiança ora prestada considera-se prestada a título oneroso, uma vez que os Fiadores pertencem ao mesmo grupo econômico da Devedora, de forma que possuem interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.
   8. **Prazo e Data de Vencimento**
      1. Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures **(i)** as Debêntures CDI vencerão em 11 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures CDI“); **(ii)** as Debêntures IPCA vencerão em 11 de outubro de 2028 (“Data de Vencimento das Debêntures IPCA”, e em conjunto com a Data de Vencimento das Debêntures CDI, “Data de Vencimento das Debêntures”).
   9. **Valor Nominal Unitário**
      1. O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).
   10. **Quantidade de Debêntures**
       1. Serão emitidas 100.000 (cem mil) Debêntures, observado o disposto na Cláusula 9.10.2 abaixo.
       2. A quantidade final de Debêntures a ser emitida em cada uma das séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding,* no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que a presente cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures a ser celebrado anteriormente à Primeira Data Integralização, observadas as formalidades descritas na Cláusula 3.3 acima, sem necessidade de aprovação prévia do Debenturista, reunido em Assembleia Geral de Debenturista, ou de qualquer deliberação pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI e/ou de qualquer aprovação societária adicional pela Emissora, observado o disposto na Cláusula 7.5 acima.
   11. **Prazo de Subscrição**
       1. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 3 acima, as Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a Data de Integralização.
   12. **Preço de Subscrição e Forma de Integralização**
       1. As Debêntures serão subscritas por meio da assinatura, pelo Debenturista, do boletim de subscrição das Debêntures, constante do **Anexo VI** a esta Escritura de Emissão de Debêntures respeitada as seguintes retenções: (a) o montante de R$ 285.425,94 (duzentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e noventa e quatro centavos), referente as Despesas Iniciais; (b) o montante de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), referente ao Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Securitização); e (c) eventual ágio e deságio na integralização dos CRI. Desde que observado o atendimento de todas as Condições Precedentes (conforme definidas no presente Termo e no Contrato de Distribuição) e o recebimento, pela Securitizadora, de 1 (uma) via física assinada de cada um dos Documentos da Operação, conforme aplicável, as Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização de cada respectiva série. Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização, o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização da respectiva série até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).
       2. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “Primeira Data de Integralização” a data em que ocorrerá a primeira integralização de cada uma das séries das Debêntures, que necessariamente corresponderá à primeira data de integralização dos CRI CDI e dos CRI IPCA. A integralização das Debêntures será realizada pela Securitizadora, na data do cumprimento de todas as Condições Precedentes incluindo a integralização dos CRI, caso estas sejam cumpridas até às 16:00 horas (inclusive). Na hipótese de serem cumpridas após as 16:00 horas a integralização das Debentures será realizada no Dia Útil imediatamente subsequente.
       3. Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, se a integralização ocorrer em uma única data, na primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido), sendo admitido, a critério e comum acordo dos Coordenadores e desde que não implique em alteração dos custos totais (*custo all-in*) da Devedora, a subscrição com ágio ou deságio desde que tal ágio ou deságio seja considerado de forma igualitária para os CRI DI e/ ou os CRI IPCA em cada Data de Integralização. A aplicação de deságio poderá afetar o comissionamento dos Coordenadores previsto neste Contrato, sendo certo de que não haverá alteração dos custos totais (*custo all-in*) da Devedora estabelecidos neste Contrato.
       4. Os valores oriundos da integralização das Debêntures serão depositados em conta corrente de titularidade da Emissora, a ser indicada no boletim de subscrição das Debêntures, na forma do **Anexo VI** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.
       5. Quanto ao Fundo de Despesas, este deverá ser recomposto pela Emissora, na Conta Livre Movimento, até o volume inicial de constituição, quanto atingir o montante mínimo de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo que todos os comprovantes de pagamento dos prestadores, serão encaminhados a Emissora.
   13. **Atualização Monetária das Debêntures**
       1. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI não será atualizado monetariamente.
       2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures IPCA será atualizado monetariamente mensalmente pela variação positiva do IPCA, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA, ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, inclusive, calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, até a próxima Data de Aniversário (“Atualização Monetária”), sendo que o produto da Atualização Monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

onde:

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

**VNe**= Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures IPCA, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

onde:

**k** *=* número de ordem de NIk, variando de 1 até n*;*

**n** = número total de números – índice considerados na Atualização Monetária, sendo “n” um número inteiro;

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

**NIk-1** = valor do número-índice do mês anterior ao mês “k”;

**dup** = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive) e a próxima Data de Aniversário, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice, sendo “dup” um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Aniversário deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis do primeiro período de atualização dos CRI; e

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

Sendo que:

* + - 1. o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
      2. a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de qualquer formalidade;
      3. considera-se como "Data de Aniversário" todo o segundo Dia Útil anterior a data de aniversário dos CRI. Considera-se como mês da atualização o período mensal compreendido entre duas datas de aniversário consecutivas;
      4. o fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
      5. 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; e
      6. os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o “pro rata” do último Dia Útil anterior.

Para fins de cálculo da Atualização Monetária, define-se “Período de Capitalização Atualização Monetária” como o intervalo de tempo que se inicia **(i)** na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na primeira Data de Aniversário (exclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização Atualização Monetária, ou **(ii)** na última Data de Aniversário (inclusive) e termina na próxima Data de Aniversário (exclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização Atualização Monetária. Cada Período de Capitalização Atualização Monetária sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures IPCA.

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

Onde:

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

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

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora e o Debenturista quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável; e

O número índice do IPCA, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico o número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

* + 1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do IPCA às Debêntures IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo um substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures IPCA ou aos CRI IPCA por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista das Debêntures IPCA para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures IPCA ou dos CRI IPCA a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI IPCA, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI IPCA a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures IPCA, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.
    2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
    3. Caso, na assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista na Cláusula 9.13.4 acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária das Debêntures entre a Emissora e o Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração das Debêntures IPCA, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures IPCA previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para o cálculo, o último IPCA divulgado oficialmente.
  1. **Remuneração**
     1. *Remuneração das Debêntures CDI.* Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias referenciais para depósitos interfinanceiros no Brasil – Certificados de Depósito Interfinanceiro – DI de um dia *over extra grupo* apuradas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na *internet* (http://www.b3.com.br/pt\_br/) expressas na forma percentual e calculadas diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (*spread*) de 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Debêntures CDI”).
     2. A Remuneração das Debêntures CDI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures CDI ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente subsequente calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = Vne x (Fator Juros – 1)

Onde:

***J*** = valor unitário da Remuneração das Debêntures CDI relativa às Debêntures CDI devida ao final de cada Período de Capitalização Debêntures CDI (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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



Onde:

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



Onde:

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

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

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



Onde:

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

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

Onde:

***Spread*** = 2,00; e

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

**Observações:**

* + - 1. o fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
      2. efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
      3. uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
      4. o fator resultante da expressão (FatorDI x FatorSpread) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
      5. a Taxa DIdeverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
      6. para efeito de cálculo da TDIk, será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 12 (doze), considerando que os dias decorridos entre o dia 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis; e
      7. exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Primeira Data de Integralização das Debêntures CDI dos recursos *pro rata temporis*, calculado conforme acima.
    1. Define-se “Período de Capitalização das Debêntures CDI” como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização das Debêntures CDI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures CDI, ou na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures CDI, e termina na data prevista para o pagamento da Remuneração das Debêntures CDI correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures CDI sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento das Debêntures CDI.
    2. Se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures CDI em sua substituição, o percentual correspondente ao último Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.
    3. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, será utilizada, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para a Taxa DI ou (ii) havendo um substituto legal para a Taxa DI, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para a Taxa DI por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para a Taxa DI às Debêntures CDI ou aos CRI CDI por proibição legal ou judicial, o Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal da Taxa DI ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar assembleia geral de Debenturista para deliberar, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures CDI ou dos CRI CDI a ser aplicado, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época, observado que, por se tratar de operação estruturada para a Emissão dos CRI, a decisão do Debenturista deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na assembleia geral de titulares dos CRI, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI CDI a ser aplicado, e, consequentemente, o novo parâmetro de remuneração das Debêntures CDI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de atualização monetária das Debêntures CDI, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizada a última variação disponível da Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e o Debenturista quando da deliberação do novo parâmetro de Remuneração das Debêntures CDI.
    4. Caso a Taxa DI ou o substituto legal para a Taxa DI, conforme o caso, volte a ser divulgado antes da realização da assembleia geral de Debenturista prevista acima, ressalvada a hipótese de sua inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia geral de Debenturista não será realizada, e o respectivo índice, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizado para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
    5. Caso, na assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista na Cláusula 9.14.5 acima, não haja acordo sobre a nova Remuneração das Debêntures CDI entre a Emissora e o Debenturista ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures da respectiva série, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da assembleia geral de Debenturista da respectiva série prevista acima, ou da data em que a referida assembleia deveria ter ocorrido, ou na Data de Vencimento das Debêntures CDI, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, acrescido da Remuneração das Debêntures CDI, calculadas *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures CDI ou da respectiva Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures CDI previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para o cálculo, a última Taxa DI divulgado oficialmente.
    6. *Remuneração das Debêntures IPCA*. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado à maior taxa entre: **(i)** 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ou **(ii)** 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida exponencialmente da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de agosto de 2028, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* (“Remuneração das Debêntures IPCA”).
    7. A Remuneração das Debêntures IPCA calculadas de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures IPCA ou a Data de Pagamento da Remuneração Debêntures IPCA imediatamente anterior (inclusive), conforme aplicável, até a data do efetivo pagamento (exclusive), observada a fórmula abaixo:



onde:

**Ji** = valor unitário da Remuneração das Debêntures IPCA devida no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

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

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

Shape

Description automatically generated with medium confidence

onde:

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

**DP** = é o número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização Debêntures IPCA ou a última Data do Pagamento de Remuneração Debêntures IPCA (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro, sendo que para a primeira Data de Pagamento de Remuneração Debêntures IPCA deverá ser acrescido um prêmio ao DP de 2 (dois) Dias Úteis.

* + 1. A Remuneração das Debêntures será ratificada por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a apuração no Procedimento de *Bookbuilding*, independentemente de qualquer aprovação societária adicional da Emissora ou de assembleia geral de Debenturista, observado o disposto na Cláusula 3.1.2 acima.
    2. Todas as referências à “Remuneração das Debêntures” devem ser entendidas como referências à Remuneração das Debêntures CDI e à Remuneração das Debêntures IPCA, conforme aplicável.
  1. **Pagamento da Remuneração**
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou de eventual resgate antecipado das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures será paga, semestralmente, conforme tabela abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 13 de abril de 2023, e os demais pagamentos devidos nas Datas de Pagamento da Remuneração, até a respectiva Data de Vencimento, de acordo com a tabela prevista abaixo (cada uma dessas datas, uma “Data de Pagamento da Remuneração”):

|  |  |
| --- | --- |
| **Parcela** | **Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI** |
| 1ª | 13/04/2023 |
| 2ª | 11/10/2023 |
| 3ª | 11/04/2024 |
| 4ª | 11/10/2024 |
| 5ª | 11/04/2025 |
| 6ª | 13/10/2025 |
| 7ª | 13/04/2026 |
| 8ª | 13/10/2026 |
| 9ª | 13/04/2027 |
| 10ª | 13/10/2027 |
| 11ª | 12/04/2028 |
| 12ª | 11/10/2028 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Parcela** | **Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures IPCA** |
| 1ª | 13/04/2023 |
| 2ª | 11/10/2023 |
| 3ª | 11/04/2024 |
| 4ª | 11/10/2024 |
| 5ª | 11/04/2025 |
| 6ª | 13/10/2025 |
| 7ª | 13/04/2026 |
| 8ª | 13/10/2026 |
| 9ª | 13/04/2027 |
| 10ª | 13/10/2027 |
| 11ª | 12/04/2028 |
| 12ª | 11/10/2028 |

* 1. **Amortização do Valor Nominal Unitário**
     1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures CDI ou de eventual resgate antecipado das Debêntures CDI, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de outubro de 2026, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures CDI, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma “Data de Amortização das Debêntures CDI”).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Datas de Amortização das Debêntures CDI** | **Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures CDI** |
| 1ª | 13 de outubro de 2026 | 33,3333% |
| 2ª | 13 de outubro de 2027 | 50,0000% |
| 3ª | Data de Vencimento das Debêntures CDI | 100,0000% |

* + 1. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures IPCA ou de eventual resgate antecipado das Debêntures IPCA, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA será amortizado em 3 (três) parcelas consecutivas, no 4º (quarto), 5º (quinto) e no 6º (sexto) anos, inclusive, contado da Data de Emissão, sendo a primeira amortização devida em 13 de outubro de 2026, e a última amortização na Data de Vencimento das Debêntures IPCA, de acordo com a tabela abaixo (cada uma, uma “Data de Amortização das Debêntures IPCA”):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Datas de Amortização das Debêntures IPCA** | **Percentual Amortizado do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA** |
| 1ª | 13 de outubro de 2026 | 33,33% |
| 2ª | 13 de outubro de 2027 | 50,00% |
| 3ª | Data de Vencimento das Debêntures IPCA | 100,00% |

* 1. **Local de Pagamento**
     1. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão realizados pela Emissora, mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado relativo aos CRI, o qual deverá ser realizado necessariamente até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil correspondente às datas de pagamento prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
     2. O Debenturista poderá alterar as instruções de pagamento previstas na Cláusula 9.17.1 acima, informando à Emissora a nova conta corrente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência do respectivo pagamento.
  2. **Direito ao Recebimento dos Pagamentos**
     1. Fará jus ao recebimento de qualquer valor devido ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures aquele que seja Debenturista ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.
  3. **Prorrogação dos Prazos**
     1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.
  4. **Encargos Moratórios**
     1. Ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida ao Debenturista, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** à Atualização Monetária, conforme aplicável, à respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data do respectivo inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(iii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) (“Encargos Moratórios”).
  5. **Direito de Preferência**
     1. Não haverá preferência para subscrição das Debêntures pelos atuais acionistas ou controladores diretos ou indiretos da Emissora.
  6. **Repactuação Programada**
     1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
  7. **Publicidade**
     1. Todos os atos e decisões a serem tomados em decorrência desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver os interesses do Debenturista, deverão ser obrigatoriamente comunicados na forma de avisos no Jornal de Publicação da Emissora (“Aviso ao Debenturista”), bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores, observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI a respeito de qualquer publicação na data da sua realização, sendo certo que, caso a Emissora altere o Jornal de Publicação da Emissora após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI informando o(s) novo(s) veículo(s) para divulgação de suas informações.
  8. **Tributos**
     1. A Emissora será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive na fonte), incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos na forma desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive após eventual transferência das Debêntures (“Tributos”), sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.2.1 abaixo. Todos os Tributos que incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, de forma que o Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxa, contribuições, ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora será a responsável pelo integral recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nestas situações, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que o Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.
     2. A Emissora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos nesta Cláusula, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

1. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OBRIGATÓRIA E AQUISIÇÃO FACULTATIVA
   1. **Resgate Antecipado Facultativo Total Discricionário**
      1. As Debêntures não estão sujeitas a resgate antecipado facultativo, total ou parcial, a exclusivo critério da Emissora.
   2. **Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos**
      1. A Emissora poderá, independentemente da vontade do Debenturista, a qualquer momento, a partir da Data de Emissão, na eventual hipótese de acréscimo ou majoração de Tributos de responsabilidade da Emissora, nos termos da Cláusula 9.24 acima, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures de todas séries, em conjunto, ou de uma ou duas determinas séries, individualmente ou em conjunto (sendo vedado o resgate antecipado facultativo parcial de uma série), com o consequente cancelamento de tais Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”).
      2. A Emissora deverá comunicar o Debenturista sobre a realização de Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos mediante comunicação escrita endereçada ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado ao Debenturista deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, incluindo **(i)** a estimativa do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos (conforme definido abaixo); **(ii)** a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, que deverá ser um Dia Útil; e **(iii)** demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
      3. O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos será o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, e o Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, caso aplicáveis (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos”), e sem qualquer prêmio.
      4. O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos não poderá ocorrer em data que coincida com qualquer data de pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures e/ou da Remuneração, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, e deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil.
      5. A Emissora deverá, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, comunicar à Securitizadora a respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
      6. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12:00 (doze) horas do Dia Útil anterior à realização do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos, o Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total Tributos.
   3. **Oferta de Resgate Antecipado Total**
      1. A qualquer momento a partir da Data de Emissão e sem a necessidade de adesão de percentual mínimo das Debêntures em Circulação, a Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, oferta de resgate antecipado total das Debêntures, endereçada à totalidade dos titulares das Debêntures, de acordo com os termos da presente Escritura de Emissão de Debêntures e da legislação aplicável, incluindo, mas sem limitação, a Lei das Sociedades por Ações (“Oferta de Resgate Antecipado Total”), observado que todos os eventuais custos e despesas necessários para a efetiva realização da Oferta de Resgate Antecipado Total das Debêntures pela Emissora e, consequentemente, da oferta de resgate antecipado total dos CRI pela Securitizadora, conforme aplicáveis, serão arcados diretamente, e de forma antecipada, pela Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização.
      2. A Oferta de Resgate Antecipado Total deverá ser precedida de envio ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de aviso ao Debenturista publicado e divulgado pela Emissora, nos termos da Cláusula 9.23 acima ou de notificação, devidamente assinada pelos representantes legais da Emissora, informando sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado Total (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total”), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias contados da data programada para a efetiva realização do resgate.
      3. O Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: **(i)** a data efetiva para o resgate das Debêntures e pagamento ao Debenturista, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o valor do prêmio devido ao Debenturista em face do resgate antecipado, caso haja, o qual não poderá ser negativo; **(iii)** a forma e prazo para manifestação do Debenturista sobre o número de Debêntures que aderirão à Oferta de Resgate Antecipado Total, prazo este que será de 20 (vinte) dias contados da publicação ou envio, conforme o caso, do edital de resgate antecipado dos CRI; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado e à tomada de decisão pelo Debenturista.
      4. Após o envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total, o Debenturista terá que se manifestar formalmente à Emissora sobre as Debêntures que serão objeto de resgate antecipado no âmbito da referida oferta, a qual corresponderá à quantidade de CRI que tiver sido indicada por seus respectivos titulares em aceitação à oferta de resgate antecipado total dos CRI, no âmbito da oferta de resgate antecipado total dos CRI que for realizada pelo Debenturista como consequência da Oferta de Resgate Antecipado Total, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, e em conformidade com o disposto no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total.
      5. A Emissora deverá, dentro de até 2 (dois) Dias Úteis contados após o término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total indicado no subitem (iii) da Cláusula 10.3.3 acima, confirmar ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, a realização ou não do resgate antecipado, conforme os critérios estabelecidos no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Total.
      6. Caso a Emissora tenha confirmado a intenção de promover o resgate antecipado no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado Total, o valor a ser pago ao Debenturista será proporcional às Debêntures que aderirem a Oferta de Resgate Antecipado Total e equivalente ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, e **(ii)** de eventual prêmio de resgate a ser oferecido ao Debenturista, a exclusivo critério da Emissora, o qual não poderá ser negativo (“Preço de Oferta de Resgate”).
      7. A Emissora deverá depositar na Conta do Patrimônio Separado, até as 12h00 (doze horas) do Dia Útil anterior à realização do resgate antecipado das Debêntures, o montante necessário para realização do resgate antecipado dos CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI.
      8. A Emissora deverá comunicar a realização do resgate antecipado à Securitizadora por meio de correspondência escrita, em conjunto com o Agente Fiduciário dos CRI, com no mínimo 3 (três) Dias Úteis de antecedência contado da efetiva realização do resgate antecipado das Debêntures.
      9. As Debêntures resgatadas pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser obrigatoriamente canceladas pela Emissora.
   4. **Amortização Extraordinária Facultativa**
      1. A Emissora não poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Debêntures.
   5. **Amortização Extraordinária Obrigatória**
      1. Na hipótese de haver rescisão dos Contratos de Locação e a Emissora não possuir novos Contratos de Locação que atendam aos critérios legais e previstos na Cláusula 6.2 da presente Escritura de Emissão de Debêntures para inclusão de novos Contratos de Locação em razão dos Contratos de Locação rescindidos, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures em montante suficiente aos [Contratos de Locação rescindidos] para que após a efetiva realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, o saldo devedor das Debêntures volte a corresponder ao saldo devedor dos CRI (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). [nota ot: seria isso?]
      2. A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva data da Amortização Extraordinária Obrigatória do saldo do ao Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, ou ao Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido **(i)** da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, e dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis, proporcionalmente à quantidade das Debêntures que serão objeto da Amortização Extraordinária Obrigatória (“Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória”).
      3. Por ocasião do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures IPCA, a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio, que incidirá sobre o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, apenas para as Debêntures IPCA, da seguinte forma:
         1. valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures IPCA e da Remuneração das Debêntures IPCA, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno após inflação do Título Público Tesouro IPCA+ com juros semestrais com vencimento em 15 de agosto de 2028 ("NTNB 28"), ou, na sua ausência, Tesouro IPCA + com juros Semestrais, com Duration (conforme abaixo definida) aproximada equivalente à Duration remanescente das Debêntures IPCA na data da recompra, conforme cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (htttp://www.anbima.com.br), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data da recompra, calculado conforme fórmula abaixo, acrescido do spread das Debêntures IPCA apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, decrescido do prêmio de recompra, conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios:

onde:

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

C = conforme definido na Cláusula 4.9.2 acima, apurado desde a Data de Início de Rentabilidade até a data da recompra. Para fins desta Letra Financeira "Data de Início da Rentabilidade" significa a data a partir da primeira Data de Integralização;

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

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

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

onde:

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

* + 1. Por ocasião do Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI, a Emissora deverá realizar o pagamento de prêmio, que incidirá sobre o Valor da Amortização Extraordinária Obrigatória, apenas para as Debêntures CDI, da seguinte forma:
       1. O valor a ser pago à Securitizadora a título de Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI acrescido **(i)** da Remuneração das Debêntures CDI, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures CDI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Obrigatória das Debêntures CDI; **(ii)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures CDI, devidos e não pagos até a data da recompra, se houver; e **(iii)** de um prêmio ao ano equivalente a 2% (dois por cento), calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures CDI, multiplicado pelo prazo remanescente, em anos, remanescente das Debêntures CDI, conforme fórmula abaixo ("Valor de Recompra das Debêntures CDI"), o qual deverá ser pago pelo Devedor no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de comunicação do Devedor acerca da realização da Amortização Extraordinária Obrigatória:

onde:

P = Valor de Recompra das Debêntures CDI; e

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

* 1. **Aquisição Facultativa**
     1. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
  2. **Resgate Antecipado Facultativo Parcial**
     1. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial de determinada série das Debêntures.

1. VENCIMENTO ANTECIPADO
   1. O Debenturista deverá considerar antecipada e automaticamente vencidas todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, do Valor Nominal Unitário, do saldo do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora e/ou pelos Fiadores nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, na ciência da ocorrência das seguintes hipóteses (“Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático”):
      * 1. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária decorrente das Debêntures ou dos demais Documentos da Operação, não sanado no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da data do respectivo vencimento;
        2. transferência, promessa de transferência, cessão ou promessa de cessão, pela Emissora a terceiros, de qualquer direito ou obrigação da Emissora ou das Fiadoras, conforme o caso, previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação de que seja parte;
        3. se for verificada a invalidade, nulidade ou inexequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures;
        4. decretação de falência da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou suas respectivas sociedades controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”) que represente, individualmente, montante igual ou superior a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Emissora, apurado com base nas últimas demonstrações financeiras divulgadas pela Emissora (“Controladas Relevantes”); (b) pedido de autofalência pela Emissora e/ou das Fiadoras e/ou suas Controladas Relevantes; (c) pedido de falência da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou suas Controladas Relevantes, formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou suas Controladas Relevantes, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora e/ou das Fiadoras e/ou suas Controladas Relevantes, exceto, exclusivamente com relação a este subitem (e), no caso de extinção de Controlada Relevante em decorrência de qualquer forma de reorganização societária envolvendo exclusivamente sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora e/ou das Fiadoras;
        5. se a Fiança (a) não for devidamente constituída e mantida de forma válida, plena, eficaz e exequível; ou (b) de qualquer forma, deixar de existir ou for rescindida;
        6. transformação do tipo societário da Emissora, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
        7. pagamento de dividendos em montante superior ao mínimo obrigatório previsto estatuto social da Emissora vigente na Data de Emissão, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de remessa de recursos aos acionistas, caso haja qualquer inadimplemento pecuniário das Debêntures pela Emissora e/ou pelos Fiadores, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
        8. redução do capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (a) para absorção de prejuízos; ou (b) se realizada no contexto de uma reorganização societária autorizada, conforme descrita na Cláusula 11.1(xiii);
        9. protestos de títulos contra a Emissora, pelos Fiadores e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro e tenha sido tomada medida judicial adequada para a anulação ou sustação de seus efeitos; (ii) o protesto foi suspenso ou cancelado; ou (iii) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi garantido em juízo;
        10. vencimento antecipado de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Emissora, pelos Fiadores e/ou de suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
        11. inadimplemento, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou de suas Controladas Relevantes, de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado ou de qualquer decisão ou sentença arbitral não sujeita a recurso contra a Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento na respectiva decisão ou sentença, exceto se a Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes, conforme o caso, apresente garantia em juízo do valor arbitrado na respectiva decisão ou sentença;
        12. questionamento judicial, pela Emissora, pelos Fiadores e/ou pelas suas controladas (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) (“Controladas”), por qualquer controladora (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) da Emissora (“Controladora”) e/ou por qualquer coligada da Emissora desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou do Termo de Securitização;
        13. qualquer fusão ou incorporação (inclusive incorporação de ações) da Emissora e/ou dos Fiadores, que implique alteração de Controle, exceto se (a) tal reorganização comprovadamente garanta, aos titulares dos CRI, o direito de resgate, pelo prazo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação das atas das assembleias que deliberarem sobre os eventos indicados, ou (b) se tal reorganização for realizada entre a Emissora e suas Controladas; e
        14. comprovação de que qualquer declaração prestada pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, eram falsas, na data em que foram prestadas.
   2. O Debenturista deverá convocar, ao tomar ciência da ocorrência de qualquer uma das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático (conforme definidas abaixo), em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência da respectiva hipótese, Assembleia Geral de Debenturista de acordo com a Cláusula 13 abaixo, para deliberar sobre a eventual não decretação do vencimento antecipado das Debêntures (cada um desses eventos, “Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automáticos, as “Hipóteses de Vencimento Antecipado”):
      * 1. mudança ou alteração do objeto social previsto no estatuto social da Emissora que modifique a principal atividade desenvolvida pela Emissora, ou que agregue novos negócios que possam representar desvios significativos e relevantes em relação à principal atividade desenvolvida pela Emissora, exceto se previamente autorizado pelo Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI em Circulação em assembleia de Titulares dos CRI realizada, nos termos previstos no Termo de Securitização;
        2. inadimplemento, pela Emissora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente das Debêntures, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do recebimento de notificação enviada pelo Agente Fiduciário dos CRI neste sentido, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico, se houver;
        3. comprovação de que qualquer declaração prestada pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos Documentos da Operação de que seja parte, incorretas, na data em que foram prestadas;
        4. alienação de ativos ou de participações societárias, direta ou indireta, pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, dentro do mesmo exercício social, cujo valor, individual ou agregado, seja superior a 10% (dez por cento) da receita líquida dos últimos 12 (doze) meses da Emissora contados da alienação, apurado com base (i) nas suas últimas demonstrações financeiras consolidadas divulgadas, exceto se realizada (a) exclusivamente entre as sociedades dentro do grupo econômico da Emissora; (b) em cumprimento de determinações de órgãos reguladores e/ou obrigações contraídas perante referidos órgãos; ou (c) em decorrência de substituição de ativos para fins de manutenção e/ou reparação destes;
        5. arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, dos Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas), exceto se, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo arresto, sequestro ou penhora, tiver sido comprovado que o arresto, o sequestro ou a penhora foi contestado;
        6. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus respectivos ativos em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
        7. não obtenção, renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e licenças, necessárias para o regular exercício das atividades da Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações (a) em processo de renovação tempestiva; (b) que estejam sendo discutidas pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (c) cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        8. não envio do relatório de Destinação dos Recursos em até 10 (dez) dias corridos, nos termos previstos na Cláusula 6;
        9. inadimplemento, observados os prazos de cura estabelecidos nos respectivos contratos ou, em caso de ausência dos referidos prazos de cura, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento, de qualquer dívida e/ou obrigações de natureza financeira da Emissora, seus Fiadores e/ou suas Controladas Relevantes, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) (ou seu equivalente em outras moedas);
        10. existência contra a Emissora e/ou os Fiadores de condenação judicial administrativa final ou arbitral, relacionados à atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo, ou proveito criminoso da prostituição; e
        11. descumprimento do seguinte índice financeiro, o qual será apurado anualmente, com base nas demonstrações financeiras auditadas consolidadas da Emissora, calculado pela Emissora 5 (cinco) Dias Úteis contatos da divulgação das demonstrações financeiras e verificado pela Debenturista em até 3 (três) Dias Úteis contatos do recebimento, equivalente a razão entre Dívida Financeira Líquida – Risco Sacado e EBITDA menor ou igual a 3,5x. . Caso a Emissora realize novas emissões de dívida ou contraia qualquer outro tipo de endividamento que contenha restrição de Dívida Financeira Líquida – com Risco Sacado / EBITDA menor do que 3,5x, o índice financeiro a ser observado nesta emissão passa a ser, a partir da data de celebração ou contratação do instrumento de dívida, automaticamente e sem a necessidade de aditamento da presente escritura, considerado como menor ou igual ao menor dos índices Financeiros que a Emissora disponha nos demais instrumentos de dívida a serem contratados, devendo a Emitente notificar, em até 30 (trinta) dias contados da celebração do instrumento de dívida cujo índice financeiro seja menor do que valor acima, sendo a primeira verificação relativo à demonstração financeira auditada encerrada em 31 de dezembro de 2022; (“Índice Financeiro”):

Sendo:

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

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

* 1. Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado Não Automático previstas na Cláusula 11.2 acima (observados os respectivos prazos de cura, se houver), o Debenturista deverá convocar, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de sua ocorrência, assembleia geral de Titulares dos CRI (observado o disposto na Cláusula 13 abaixo e conforme disposto no Termo de Securitização) para que seja deliberada a orientação a ser tomada pelo Debenturista em relação à eventual decretação de vencimento antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures. Se, na referida assembleia geral de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI decidirem por não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, observado o quórum de deliberação previsto na Cláusula 13 abaixo, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, não deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, em caso de **(i)** não instalação, em segunda convocação, da referida assembleia geral de Titulares dos CRI ou, ainda que instalada, não for obtido quórum de deliberação, em primeira e em segunda convocação; ou **(ii)** não ser aprovado o exercício da faculdade de não considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures prevista nesta Cláusula, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures.
  2. Na Assembleia Geral de Debenturista de que trata a Cláusula 11.2 acima, o Debenturista, conforme orientação dos titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, poderão decidir por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sendo certo que tal decisão terá caráter irrevogável e irretratável.
  3. Em caso do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora obriga-se a realizar o pagamento da totalidade das Debêntures, pelo Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, e pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do efetivo resgate, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios e Despesas, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou de qualquer dos demais Documentos da Operação, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que ocorrer o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Os pagamentos mencionados nesta Cláusula serão devidos pela Emissora no prazo acima previsto, podendo o Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI adotar todas as medidas necessárias para a satisfação do crédito, independentemente de qualquer prazo operacional necessário para o resgate das Debêntures.
  4. Uma vez vencidas antecipadamente as Debêntures, o Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso o Debenturista não o faça, deverá enviar notificação em até 1 (um) Dia Útil à Emissora, com cópia ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável.
  5. Para fins da Cláusula 11.1(i) acima, será considerado como decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial qualquer procedimento análogo previsto na legislação que venha a substituir ou complementar a atual legislação aplicável a falências, recuperação judicial e extrajudicial.

1. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DOS FIADORES
   1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, nos demais Documentos da Operação e na legislação e regulamentação aplicáveis, enquanto o saldo devedor das Debêntures não for integralmente pago, a Emissora e os Fiadores obrigam-se, ainda, a:
      * 1. fornecer ao Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:
           1. em até 05 (cinco) dias contados após o prazo de 90 (noventa) dias do término de cada exercício social ou contados de sua data de divulgação, o que ocorrer primeiro, (a) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (b) declaração de representante legal da Emissora com poderes comprovadamente para tanto atestando o cumprimento das disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (c) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tal Índice Financeiro, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, exigibilidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Debenturista, podendo a Debenturista solicitar à Emissora esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
           2. em até 05 (cinco) Dias Úteis contados do prazo de 30 (trinta) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou contados a partir da data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia do balancete trimestral assinado pelo contador; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;
           3. cópia das informações pertinentes à Resolução CVM 80, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, nos prazos ali previstos ou, se não houver, prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados;
           4. cópia dos avisos ao debenturista, fatos relevantes, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, nos mesmos prazos previstos na Resolução CVM 80 ou normativo que venha a substituí-la, ou, se ali não previstos, até 3 (três) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
           5. cópia de atas de Assembleias Gerais, que, de alguma forma, envolvam interesse do Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, arquivadas na JUCISRS, até 15 (quinze) Dias Úteis após sua publicação ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;
           6. em até 10 (dez) Dias Úteis da data de solicitação, ou em prazo inferior, se assim determinado por autoridade competente, qualquer informação sobre a presente Emissão de Debêntures ou sobre a emissão dos CRI que lhe venha a ser solicitada, por escrito, pela Debenturista e /ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;
           7. caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contado da respectiva data de solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI neste sentido;
           8. informações a respeito da ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado imediatamente após a ciência de sua ocorrência. Essas informações deverão vir acompanhadas de um relatório da Emissora contendo a descrição da ocorrência e das medidas que a Emissora pretende tomar com relação a tal ocorrência. Caso essas informações decorram de evento, ato ou fato que enseje a publicação de fato relevante pela Emissora, nos termos da Resolução CVM 44, a divulgação de tal evento, ato ou fato ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI deverá ocorrer concomitantemente à sua divulgação ao mercado, nos termos da Resolução CVM 44, observado o prazo máximo aqui previsto;
           9. imediatamente após seu recebimento, cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial recebida pela Emissora que possa resultar em qualquer Efeito Adverso Relevante; e
           10. em até 10 (dez) Dias Úteis, enviar 1 (uma) via original ou 1 (uma) via eletrônica (PDF), contendo a chancela digital da JUCISRS, caso aplicável, das Assembleias Gerais de Debenturista (conforme definidas abaixo) que integrem a Emissão, arquivadas na JUCISRS.
        2. manter seus bens e ativos devidamente segurados, conforme práticas correntes da Emissora e ou dos Fiadores;
        3. obter e manter válidas, vigentes e regulares as outorgas, alvarás e/ou as licenças e/ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, exigidos nos termos da legislação e regulamentação brasileiras para o desenvolvimento regular das atividades da Emissora e/ou dos Fiadores, exceto no que se referir às licenças e/ou às aprovações (i) em processo de renovação tempestiva; (ii) que estejam sendo discutidas pela Emissora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial, desde que tal questionamento tenha efeito suspensivo; ou (iii) cuja não obtenção ou manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        4. contratar e manter contratados, às suas expensas, durante todo o prazo de vigência das Debêntures e dos CRI, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas sem limitação, agência classificadora de risco, o escriturador dos CRI, o banco liquidante dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI, o ambiente de negociação das dos CRI no mercado secundário, bem como todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;
        5. manter-se adimplente com relação a todos os tributos, taxas e/ou contribuições decorrentes da Oferta, exceto aqueles objeto de discussão nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa;
        6. pagar nos seus respectivos vencimentos, de acordo com os termos estabelecidos pela legislação em vigor, todas as suas respectivas obrigações e responsabilidades (inclusive todas as obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária), exceto por aquelas (i) que venham a ser discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        7. convocar Assembleia Geral de Debenturista para deliberar sobre qualquer das matérias previstas na presente Emissão de Debêntures ou na emissão dos CRI, conforme aplicável, nos termos da Cláusula 13 desta Escritura de Emissão de Debêntures, caso o Debenturista, devendo fazer, não o faça;
        8. comparecer às Assembleias Gerais de Debenturista sempre que solicitado e convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, observado, ainda, o disposto no Termo de Securitização em relação às assembleias gerais de Titulares dos CRI;
        9. efetuar, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis o pagamento de todas as despesas comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, que venham a ser necessárias para proteger os direitos e interesses do Debenturista ou para realizar seus créditos, inclusive honorários advocatícios e outras despesas e custos incorridos em virtude da cobrança de qualquer quantia devida ao Debenturista nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
        10. tomar todas as medidas e arcar com todos os custos (i) decorrentes da distribuição das Debêntures e dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu depósito na B3; (ii) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão de Debêntures, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora e/ou dos Fiadores; e (iii) de contratação do Agente Fiduciário dos CRI, do banco liquidante e do escriturador dos CRI;
        11. manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM, e enviar ou permitir que representantes do Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI (ou de auditor independente por este contratado, a expensas da Emissora) tenha acesso a, mediante solicitação fundamentada, **(a)** todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora referente às suas demonstrações financeiras; e **(b)** livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturista, em qualquer hipótese, desde que estes tenham se tornado públicos;
        12. não praticar qualquer ato em desacordo com o estatuto social, o que inclui, mas não se limita a realizar operações fora de seu objeto social, conforme descrito na Cláusula 4 acima, em especial os que possam, diretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante o Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
        13. obter e manter em pleno vigor, todas as autorizações e aprovações necessárias para permitir o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para assegurar a legalidade, validade e exequibilidade dessas obrigações, exceto em relação as autorizações e aprovações cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        14. cumprir todas as normas e regulamentos relacionados à Emissão e à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas e regulamentos da CVM e da B3, inclusive mediante envio de documentos, prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas;
        15. cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, incluindo a Resolução CVM 60, exceto por aquelas (i) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        16. cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, a legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como legislação e regulamentação ambiental necessárias à operação das atividades da Emissora, procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, bem como adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, exceto aquelas (i) discutidas pela Emissora, conforme o caso, nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; ou (ii) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante;
        17. cumprir, e fazer com que as suas Controladas cumpram, a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo;
        18. cumprir a destinação dos recursos captados por meio da Emissão, nos termos da Cláusula 6 acima;
        19. cumprir e fazer com que suas Controladas e coligadas (conforme definição de coligada prevista no artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações) (“Coligadas”), seus conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, cumpram, as Leis Anticorrupção, para tanto (i) mantendo políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (ii) dando pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com quem venham a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito da Emissão; (iii) se abstendo de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (iv) comunicando imediatamente à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas;
        20. assegurar que os recursos líquidos obtidos com a Emissão e a Oferta não sejam empregados pela Emissora, seus diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora (i) para o pagamento de contribuições, presentes ou atividades de entretenimento ilegais ou qualquer outra despesa ilegal relativa a atividade política; (ii) para o pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros; (iii) em ação destinada a facilitar uma oferta, pagamento ou promessa ilegal de pagar, bem como ter aprovado ou aprovar o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer “oficial do governo” (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional ou qualquer pessoa agindo na função de representante do governo ou candidato de partido político) a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável; (iv) em quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; (v) em qualquer pagamento ou tomar qualquer ação que viole qualquer Lei Anticorrupção; ou (vi) em um ato de corrupção, pagamento de propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciado o pagamento de qualquer valor indevido;
        21. implantar e, uma vez implantada, executar e observar políticas e procedimentos destinados a assegurar a observância por seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no estrito exercício das respectivas funções, das Leis Anticorrupção aplicáveis; e
        22. informar, por escrito ao Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência, pela Emissora, sobre a violação das Leis Anticorrupção pela Emissora e por seus administradores e empregados, exceto quando o dever de sigilo e confidencialidade estiver prescrito em leis e regulamentação aplicáveis.
2. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTA
   1. O Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, que poderá ser conjunta ou individualizada por série das Debêntures, a fim de deliberar sobre matéria de interesse do Debenturista das respectivas séries, conforme o caso (“Assembleia Geral de Debenturista”).
      * 1. quando a matéria a ser deliberada referir a interesses específicos de cada uma das séries das Debêntures, quais sejam (a) alteração das características das respectivas séries; e (b) demais assuntos específicos de cada uma das séries, então a respectiva Assembleia Geral de Debenturista das Debêntures CDI ou Assembleia Geral de Debenturista das Debêntures IPCA, será realizada separadamente, computando-se em separado os respectivos quóruns de convocação, instalação e deliberação; e
        2. quando a matéria a ser deliberada abranger interesses de todas as séries, os Debenturistas, a qualquer tempo, reunir-se-ão em assembleia geral conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas de todas as séries. Para fins de apuração dos quóruns, deverão ser consideradas as Debêntures em Circulação de cada uma das séries, separadamente.
      1. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturista, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de acionistas.
   2. A Assembleia Geral de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, poderá ser realizada de forma presencial, parcial ou exclusivamente digital, em todos os casos sendo considerada como realizada no local da sede da Emissora, observando o previsto na Resolução CVM 81.
   3. Após a emissão dos CRI, somente após orientação da assembleia geral de Titulares dos CRI, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso **(i)** a respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI não seja instalada; ou **(ii)** ainda que instalada a assembleia geral de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Debenturista, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Debenturista, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação, exceto no caso previsto na Cláusula 11.3 acima.
   4. **Convocação e Instalação**
      1. A Assembleia Geral de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, pode ser convocada pela Emissora ou pelo Debenturista.
      2. A convocação da Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada nos termos da Cláusula 13.4 acima, respeitadas as regras relacionadas à publicação de anúncio de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, qual seja, no prazo de 20 (vinte) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 10 (dez) dias, em segunda convocação, de acordo com a regulamentação aplicável e com esta Escritura de Emissão. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Debenturista.
      3. Independentemente das formalidades previstas na legislação aplicável e nesta Escritura de Emissão de Debêntures, será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, a que comparecer o Debenturista.
      4. As Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, instalar-se-ão com a presença do Debenturista.
   5. **Mesa Diretora**
      1. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturista caberão aos representantes eleitos pelo Debenturista.
   6. **Quórum de Deliberação**
      1. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, a cada uma das Debêntures em Circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não.
      2. Sem prejuízo dos quóruns específicos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação aplicável, as deliberações das Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, dependerão da aprovação do Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI presentes na assembleia de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
      3. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturista, conjunta ou de cada uma das séries de Debêntures, convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pelo Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pelo Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.
      4. As deliberações tomadas pelo Debenturista, em Assembleias Gerais de Debenturista, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns desta Escritura de Emissão de Debêntures, vincularão a Emissora.
3. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA E DOS FIADORES
   1. Sem prejuízo das demais declarações prestadas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação, a Emissora e os Fiadores declaram e garantem, na data da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, que:
      * 1. compõem-se de sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
        2. os representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures 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;
        3. a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures não infringem ou contrariam (i) quaisquer contratos ou documentos nos quais a Emissora e/ou os Fiadores sejam parte ou pelos quais quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer destes contratos ou instrumentos; (b) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora e/ou os Fiadores, ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (ii) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (iii) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou os Fiadores ou quaisquer de seus bens e propriedades;
        4. estão devidamente autorizados e obtiveram todas as licenças e as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, incluindo, mas não se limitando, de credores, necessárias à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, à participação da emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui e ali previstas;
        5. cumprem, assim como suas Controladas, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e regular execução das suas atividades, exceto por aquelas (i) discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e que, em razão de tal discussão, tenham sua aplicabilidade comprovadamente suspensa; (ii) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante; ou (iii) Processo de Apuração de Responsabilidade (“PAR”) nº 00190.101841/2022-67, instaurado com fundamento no Decreto nº 8.420 de 18 de março de 2015, revogado pelo Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor, junto à Controladoria Geral da União (“CGU”) em face da Emissora, o qual devidamente informado no âmbito da *due diligence*;
        6. cumprirão todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos na Cláusula 6 desta Escritura de Emissão de Debêntures;
        7. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI, divulgada pela B3, e que a forma de cálculo da Remuneração das Debêntures CDI foi acordada por livre vontade entre a Emissora, o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
        8. têm plena ciência e concordam integralmente com a forma de divulgação e apuração do IPCA, e com a forma de cálculo da Atualização Monetária e da Remuneração das Debêntures IPCA foi acordada por livre vontade da a Emissora, o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e o Coordenador Líder, em observância ao princípio da boa-fé;
        9. não há qualquer ligação entre a Emissora, os Fiadores, o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
        10. estão observando e cumprindo, em todos os seus aspectos relevantes seu estatuto social ou quaisquer obrigações e/ou condições contidas em contratos, acordos, hipotecas, escrituras, empréstimos, contratos de crédito, notas promissórias, contratos de arrendamento mercantil ou outros contratos ou instrumentos dos quais sejam parte ou possam estar obrigados;
        11. todas as declarações e garantias relacionadas à Emissora e ou aos Fiadores, que constam desta Escritura de Emissão de Debêntures e nos Documentos da Operação, são, na data de assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos Documentos da Operação, verdadeiras, corretas, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos relevantes;
        12. nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação junto a qualquer autoridade governamental, órgão regulatório ou terceiro (incluindo, mas sem limitação no que diz respeito aos aspectos legais, contratuais, societários e regulatórios), é exigido para o cumprimento pela Emissora e/ou pelos Fiadores de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, da Oferta, exceto: (i) pelo arquivamento da ata de AGE Emissora; (ii) pela inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures, e seus eventuais aditamentos, na JUCISRS; e (iii) pela publicação da ata de AGE conforme a legislação em vigor;
        13. as demonstrações financeiras da Emissora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, representam corretamente as posições patrimonial e financeiras da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e refletem corretamente os seus ativos, passivos e contingências da Emissora de forma consolidada, e desde a data das informações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação relevante fora do curso normal de seus negócios da Emissora, e não houve qualquer aumento substancial do endividamento da Emissora;
        14. (a) os documentos e as informações fornecidos por ocasião da Oferta incluindo, mas não se limitando, àquelas contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, são verdadeiras, consistentes, completas corretas e suficientes, permitindo aos Investidores da Oferta uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) não têm conhecimento de informações que não aquelas mencionadas no item (a) acima e conforme constem dos documentos da Oferta disponibilizados até esta data (1) cuja omissão faça com que qualquer informação do material de divulgação da Oferta, comunicados ao mercado e dos fatos relevantes seja falsa, inconsistente, incorreta e/ou insuficiente, e/ou (2) que possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;
        15. estão adimplentes com todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e não ocorreu ou está em curso qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado;
        16. esta Escritura de Emissão de Debêntures e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, I e III do Código de Processo Civil;
        17. as obrigações aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-las de suas obrigações ou afetá-las, incluindo, mas não se limitando, aos seguintes: (i) qualquer extensão de prazo ou acordo entre o Debenturista e a Emissora; (ii) qualquer novação ou não exercício de qualquer direito do Debenturista contra a Emissora; ou (iii) qualquer limitação ou incapacidade da Emissora, inclusive pedido de recuperação extrajudicial ou judicial;
        18. as informações fornecidas pela Emissora aos Investidores Profissionais no contexto da Oferta dos CRI são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores Profissionais uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
        19. não há questionamentos envolvendo os Empreendimentos Destinação relacionados a **(a)** despejos de resíduos no ar e na água; **(b)** despejo, produção, fabricação e arrecadação de qualquer substância perigosa ou com potencial para contaminação; **(c)** conservação, preservação ou proteção do ambiente natural ou dos organismos vivos; e **(d)** localização em terras de ocupação indígena ou quilombola; e, na ocorrência e procedência de tais questionamentos, envidará seus melhores esforços para devidamente sanear tais questionamentos sem que os Empreendimentos Destinação de sua propriedade, de qualquer forma, sejam afetados, bem como arcará integralmente com todos os custos e despesas relacionados, incluindo custos de investigação, de limpeza, com consultores, de defesa, com ressarcimentos de danos ambientais, multas ou penalidades;
        20. não têm conhecimento de qualquer descumprimento relevante relativo à legislação aplicável aos Empreendimentos Destinação de sua propriedade, incluindo a de natureza ambiental, e de qualquer inadequação dos Empreendimentos Destinação de sua propriedade às normas de uso e ocupação do solo, incluindo restrições relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio arqueológico e histórico, restrição de atividades devido a inserção em área de preservação ambiental ou área de preservação permanente;
        21. os Créditos Imobiliários e os valores obtidos por meio das Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no patrimônio separado até a liquidação integral dos CRI;
        22. estão cientes de que as Debêntures constituirão lastro da operação de securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 9.514, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e da Instrução CVM 476 e que será objeto da Oferta. Neste sentido, têm ciência e concordam que, uma vez ocorrida a subscrição das Debêntures pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma da Lei 9.514 e dos artigos 25 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora;
        23. em relação aos Fiadores, a celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures e a Fiança não ocasionam e não poderão ocasionar o vencimento antecipado de contratos financeiros celebrados pelos Fiadores e vigentes, de forma que não há necessidade de pedidos de anuência ou *waivers* a terceiros para a celebração da presente Escritura de Emissão de Debêntures e da Fiança.
   2. A Emissora declara, ainda, **(i)** que cumprirá todas as determinações legalmente exigíveis do Debenturista por ocasião desta operação exclusivamente; e **(ii)** não existir nenhuma ocorrência legal contratual ou acordo de acionistas que impeça a presente Emissão de Debêntures.
   3. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os Titulares dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos pelo Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 14.1 acima.
4. DESPESAS
   1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, as Despesas Iniciais serão retidas da integralização dos CRI e as despesas recorrentes, listadas no **Anexo VIII**, de manutenção das Debêntures e dos CRI são de responsabilidade da Emissora e serão arcadas, com, exclusividade, mediante a utilização de recursos do Fundo de Despesa (conforme definido no Termo de Securitização), desde que comprovadas (em conjunto, “Despesas”) e, as Despesas *flat* listadas no **Anexo VII** serão retidos do valor de integralização dos CRI:
      * 1. todos os emolumentos e declarações de custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos tanto à CCI quanto aos CRI;
        2. a remuneração, nos seguintes termos:
           1. da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, descrita no CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22 pela emissão dos CRI, no valor único de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
           2. da Securitizadora pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. A Securitizadora administrará ordinariamente o patrimônio separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros pela administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários poderá ser utilizado a favor da Securitizadora na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários;
           3. as despesas referidas nas alíneas (a) e (b) acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
           4. o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, a partir da primeira data de pagamento.
        3. remuneração, a ser paga à Instituição Custodiante (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:
           1. pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R$ 13.000,00 (treze mil reais), compreendendo o valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por CCI, referente ao registro das CCI na B3/implantação do lastro, e R$ 8.000,00 (oito mil reais), referente à primeira parcela da remuneração da custódia do lastro, a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;
           2. pela prestação de serviços de Instituição Custodiante, serão devidas parcelas anuais de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia útil contado da Primeira Data de integralização e os demais nos mesmos dias dos anos subsequentes;
           3. os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, sendo que os valores referidos no item (b) acima serão reajustados anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário; e
           4. as parcelas citadas neste item poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36;
        4. remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário dos CRI:
           1. pela prestação de serviços de Agente Fiduciário dos CRI serão devidas **(I)** parcelas trimestrais no valor de R$ 3.750,00 (três setecentos e cinquenta reais), cujo valor anual corresponde de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e os seguintes no mesmo dia dos trimestres subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário, **(II)** parcela única no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais)pela implantação e verificação do Reembolso da destinação de recursos;
           2. a parcela do item “ii” acima será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações legais impostas ao Agente Fiduciário dos CRI, em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes à sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;
           3. em caso de necessidade de realização de Assembleia Geral, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R$ 600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Geral, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (i) análise de edital; (ii) participação em calls ou reuniões; (iii) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (iv) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (v) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;
           4. as parcelas citadas nas alíneas (a) a (c) acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;
           5. os valores devidos no âmbito das alíneas (a) e (b) acima serão acrescidos dos seguintes tributos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS, CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI nas alíquotas vigentes nas data de cada pagamento;
           6. em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;
           7. caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos nos Documentos da Operação ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular nº 01/2021, a Emissora continuará responsável pelo pagamento ao Agente Fiduciário dos CRI da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;
           8. a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, e posteriormente reembolsadas pela Emissora, emitidas diretamente em nome da Debenturista ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI; e
           9. todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Debenturista e reembolsadas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Debenturista permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência*.*
        5. remuneração do escriturador dos CRI e banco liquidante dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), no montante equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais), em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação acumulada do IPCA ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O valor das referidas parcelas será acrescido dos respectivos tributos incidentes;
        6. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do patrimônio separado, no valor inicial de R$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 5º (quinto) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI. A referida despesa será corrigida a partir do primeiro pagamento pela variação do IPCA ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, e será acrescida dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do patrimônio separado dos CRI, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;
        7. remuneração do assessor legal da operação, no valor inicial de R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais);
        8. a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata da Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, conforme em vigor;
        9. a taxa ANBIMA, conforme tabela ANBIMA, a serem pagos pela Emissora diretamente na Conta do Patrimônio Separado;
        10. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelo Debenturista que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
        11. despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
        12. despesas relativas à abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado e custos relacionados à assembleia geral dos Titulares dos CRI;
        13. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, bem como em juntas comerciais, quando for o caso, assim como quaisquer despesas relativas a eventuais alterações nos Documentos da Operação e os custos relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI, conforme previsto no Termos de Securitização, cabendo a critério da Securitizadora contratar advogados para a execução de atividades necessárias, realizando o pagamento com os recursos do patrimônio separado dos CRI;
        14. despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do patrimônio separado, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração;
        15. despesas com as publicações eventualmente necessárias nos termos dos Documentos da Operação;
        16. custos diretos comprovados, através da apresentação dos respectivos recibos, relacionados à Assembleia de Titulares dos CRI (conforme definida no Termo de Securitização);
        17. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
        18. despesas com gestão, cobrança, realização e administração do patrimônio separado dos CRI e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, incluindo **(a)** a remuneração dos prestadores de serviços; **(b)** as despesas com sistema de processamento de dados; **(c)** as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral; **(d)** as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências; **(e)** as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas; **(f)** as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, e **(g)** quaisquer outras despesas diretas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e do patrimônio separado dos CRI, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;
        19. os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra os patrimônios separados dos CRI ou, ainda, realização do patrimônio separado dos CRI;
        20. as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos créditos do patrimônio separado dos CRI;
        21. despesas com registros e movimentação perante instituições autorizadas à prestação de serviços de liquidação e custódia, escrituração, câmaras de compensação e liquidação, juntas comerciais e cartórios de registro de títulos e documentos, conforme ocaso, documentação societária relacionada aos CRI, à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de seus eventuais aditamentos;
        22. as perdas e danos, diretos e comprovados, obrigações ou despesas razoáveis, direta e comprovadas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Debenturista ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial transitada em julgado; e
        23. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Securitizadora e/ou aos patrimônios separados dos CRI e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.
   2. As Despesas serão pagas pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação encaminhada pelo Debenturista neste sentido. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas, estas deverão ser arcadas com eventuais recursos disponíveis nos patrimônios separados dos CRI, devendo ser reembolsado pela Emissora ao Debenturista no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pelo Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes. Caso os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes para arcar com as Despesas, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 15.4 abaixo, ou somente se a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 15.4 abaixo, e os recursos dos patrimônios separados dos CRI não sejam suficientes, o Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da emissão dos CRI, conforme o caso, poderão solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos nos patrimônios separados dos CRI.
   3. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de aporte e não haja recursos suficientes nos patrimônios separados dos CRI para fazer frente a tal obrigação, o Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração e/ou amortização a que este Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pelo Debenturista e/ou pelos demais titulares de CRI adimplentes com estas despesas. Em caso de aporte, os Titulares dos CRI possuirão o direito de regresso contra a Emissora. As Despesas que eventualmente não tenham sido quitadas serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
   4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Emissora, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e **(iii)** atualização monetária pelo IPCA, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.
   5. Quaisquer despesas recorrentes não mencionadas acima, e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas nos termos das Cláusulas acima, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pelo Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função, em benefício dos Titulares dos CRI **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item “(i)”; **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI (“Despesas Extraordinárias”).
   6. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Securitizadora, com a devida comprovação, por meio de recursos dos patrimônios separados dos CRI, e/ou por meio de recursos próprios da Securitizadora deverão ser reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, à Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação por escrito enviada pela Securitizadora, observado que, em nenhuma hipótese a Securitizadora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.
   7. Sem prejuízo da Cláusula acima, na hipótese de eventual inadimplência da Emissora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Emissora, nos termos dos Documentos da Operação.
   8. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviços, descritos nesta Cláusula, continuarem exercendo as suas funções, as despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Emissora. Será devida, ainda, a remuneração do Debenturista, do Agente Fiduciário dos CRI e demais prestadores de serviços da oferta mesmo após o vencimento final dos CRI, caso os mesmos ainda estejam exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão.
   9. Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de assembleias gerais dos Titulares dos CRI, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de resgate antecipado obrigatório, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA no período anterior, acrescida dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre a Securitizadora e a Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. Tal valor de remuneração adicional estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais). O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora e também será arcado pela Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Securitizadora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Emissora.
   10. Entende-se por “Reestruturação” a alteração de condições relacionadas **(i)** às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; **(ii)** aos aditamentos dos Documentos da Operação e realização de assembleias; e **(iii)** ao vencimento antecipado das Debêntures.
   11. Quaisquer transferências de recursos da Securitizadora à Emissora, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Securitizadora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Emissora, conforme o caso, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.
   12. A Emissora obriga-se a indenizar o Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária comprovadamente incorrida por estes que não tenha sido contemplada nos Documentos da Operação, mas venha a ser devida em decorrência: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando, ao caso das declarações prestadas pela Emissora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(ii)** dos Documentos da Operação; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir o Crédito Imobiliário, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão do Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar o Debenturista na defesa dos direitos dos patrimônios separados dos CRI ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pelo Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar o Crédito Imobiliário, o CRI e os direitos e prerrogativas do Debenturista definidos nos Documentos da Operação e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis, exceto nos casos de culpa ou dolo do Debenturista.
   13. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 15.2 acima deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento, pela Emissora, de comunicação por escrito do Debenturista, indicando o montante a ser pago e que tal valor será aplicado no pagamento dos CRI e em eventuais despesas mencionadas neste Cláusula, conforme previsto no Termo de Securitização e conforme cálculos efetuados pelo Debenturista, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.
5. DISPOSIÇÕES GERAIS
   1. **Comunicações**
      1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:
         1. **Para a Emissora:**

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo

CEP 90230-011, Porto Alegre/ RS

At.: Marcio Fischer

Telefone: (51) 3778-7555

E-mail: [mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br](mailto:mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br)

* + - 1. **Para o Debenturista:**

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 3127-2708

E-mail: [gestao@opeacapital.com](mailto:gestao@opeacapital.com)

* + - 1. **Para os Fiadores:**

**FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, sala 01, São Geraldo

CEP 90230-011, Porto Alegre/ RS

At.: Marcio Fischer

Telefone: (51) 3778-7555

E-mail: [mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br](mailto:mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br)

**DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON**

Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo

CEP 90230-011, Porto Alegre/ RS

Telefone: (51) 3778-7555

E-mail: [dagoberto.zanon@dufrio.com.br](mailto:dagoberto.zanon@dufrio.com.br) / [mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br](mailto:mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br)

**SILVANA PRETTO ZANON**

Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo

CEP 90230-011, Porto Alegre/ RS

Telefone: (51) 3778-7555

E-mail: [silvana.zanon@dufrio.com.br](mailto:silvana.zanon@dufrio.com.br) / [mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br](mailto:mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br)

**GUILLERMO ZANON**

Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303, São Geraldo

CEP 90230-011, Porto Alegre/ RS

Telefone: (51) 3778-7555

E-mail: [guillermo.zanon@dufrio.com.br](mailto:guillermo.zanon@dufrio.com.br) / [mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br](mailto:mercado.capitais.cri01@dufrio.com.br)

* + 1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por e-mail nos endereços acima. As comunicações feitas 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 mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
  1. **Renúncia**
     1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Emissora, ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou ao Debenturista em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
  2. **Título Executivo Judicial e Execução Específica**
     1. As Debêntures e a Escritura de Emissão de Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III, respectivamente, do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de considerar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
  3. **Outras Disposições**
     1. Em nenhuma circunstância, a Debenturista ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Debenturista, exceto na hipótese comprovada de dolo da Debenturista, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.
     2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.
     3. Os termos aqui iniciados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuído nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ainda que posteriormente ao seu uso.
     4. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão de Debêntures, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão de Debêntures, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
     5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.
     6. Os prazos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.
     7. É vedado a qualquer das Partes, a que título for, compensar valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por tal Parte, nos termos de qualquer dos documentos da operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico, com valores, presentes ou futuros, independentemente de sua liquidez e certeza, decorrentes de qualquer obrigação devida por qualquer das demais Partes, nos termos de qualquer dos documentos da operação e/ou de qualquer outro instrumento jurídico.
  4. **Aditamentos**
     1. Quaisquer aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser formalizados por escrito, com assinatura da Emissora, do Debenturista e do Agente Fiduciário dos CRI, inscritos na JUCISRS, nos termos das Cláusulas 3.3.1 acima.
     2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 16.5.1 acima, qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de Debêntures, após a integralização dos CRI, dependerá de prévia aprovação dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral de Titulares dos CRI, nos termos e condições do Termo de Securitização, observado o disposto na Cláusula 13 acima.
     3. Fica desde já dispensada assembleia geral dos Titulares dos CRI para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de Debêntures, sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA, conforme aplicável; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; **(iv)** decorrer de correção de erro formal; **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação; e/ou **(vi)** para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i) a (vi) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo ao Debenturista, aos Titulares dos CRI e/ou à Emissora/Fiadores ou qualquer alteração no fluxo das Debêntures e/ou dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para o Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.
  5. **Assinatura Eletrônica**
     1. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil (“Medida Provisória 2.200”), reconhecendo essa forma de contratação em meio digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Escritura, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.
     2. Esta Escritura de Emissão de Debêntures produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração desta Escritura de Emissão é, para todos os fins, a Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme abaixo indicado.
  6. **Lei Aplicável**
     1. Esta Escritura de Emissão de Debêntures é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.
  7. **Foro**
     1. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado, como competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam esta Escritura de Emissão de Debêntures de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

Porto Alegre/RS, 19 de outubro de 2022.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco]*

*(Página de Assinaturas 1/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Guillermo Zanon  Cargo: Diretor | Nome: Dagoberto Artêmio Zanon  Cargo: Diretor |

*(Página de Assinaturas 2/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Marcelo Leitão Silveira  Cargo: Diretor | Nome: Vinicius Moreira Pádua  Cargo: Procurador |

*(Página de Assinaturas 3/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.**

|  |  |
| --- | --- |
| Nome: Dagoberto Artêmio Zanon  Cargo: Diretor | Nome: Guillermo Zanon  Cargo: Diretor |

*(Página de Assinaturas 4/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON**

*(Página de Assinaturas 5/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**SILVANA PRETTO ZANON**

*(Página de Assinaturas 6/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**GUILLERMO ZANON**

*(Página de Assinaturas 7/7 do “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (Duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”)*

**Testemunhas:**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira  CPF/ME: 328.686.498-66 | 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome: Patricia Nakamura  CPF/ME: 752.138.509-87 |

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

# Destinação dos Recursos

# Tabela 1: Identificação dos Empreendimentos Destinação

| **Empreendimento Destinação** | **Endereço** | **Matrícula** | **SRI – Cartório de Registro de Imóveis** | **Empreendimento Destinação objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?** | **Situação do Registro** | **Possui habite-se?** | **Está sob o regime de incorporação?** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matriz 01.754.239/0001-10 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 143.953/143.954/143.955 | 1º Registro de imóveis da 1ºZona de Porto Alegre/RS | Não | N/A | Não | Não |
| Matriz 01.754.239/0009-77 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 143.956 | 1º Registro de imóveis da 1ºZona de Porto Alegre/RS | Não | N/A | Sim | Não |
| Matriz 01.754.239/0011-91 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 26.773/26.774 | 1º Registro de imóveis da 1ºZona de Porto Alegre/RS | Não | N/A | Não | Não |
| Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24 | Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160 | 2749 | 7º Registro de Imóveis da Circunscrição de Curitiba | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial São José/SC 01.754.239/0050-06 | Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111-310 | 22250 | 2º Registro de imóveis de São José/SC | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, lmbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280 | 18.900 | 5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, lmbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280 | 4.315 | 5º Cartório do Registro de Imóveis de Recife | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96 | Rodovia Darly Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104-491 | 123490, 123491, e 123492 | Registro de Imóveis do 1º Ofício da 1ª Zona de Vila Velha | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53 | Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752 | 55.430 e 56.155 | 2º Cartório do Registro de Imóveis de Campinas | Não | N/A | Sim | Não |
| Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25 | Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200 | 51.219 | 5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis da Segunda Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT | Não | N/A | Sim | N/A |
| Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88 | Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000 | 14.746 | Cartório Cláudia Marques | Não | N/A | Sim | N/A |
| Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40 | Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038­010 | 20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269 | 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Não | N/A | Sim | N/A |
| Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01 | Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721-100 | 22.741 | 1º Registro de Imoveis de São Bernardo do Campo/SP | Não | N/A | Sim | N/A |
| Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50 | Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000 | 69.262 | 2º Circunscrição de Campo Grande | Não | N/A | Sim | N/A |

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

| **Empreendimento Destinação** | **Uso dos recursos da presente Emissão** | **Orçamento total previsto por Empreendimento Destinação (R$)** | **Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)** | **Valores a serem gastos em cada Empreendimento Destinação (R$)** | **Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)** | **Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)** | **Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo III abaixo (Destinação) (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (\*)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matriz 01.754.239/0001-10 | Locação | R$ 6.856.704 | R$ 1.915.539 | R$ 6.856.704 | 0 | R$ 6.856.704,00 | R$ 5.630.927,52 | 5,63% |
| Matriz 01.754.239/0009-77 | Locação | R$ 2.130.867 | R$ 588.208 | R$ 2.130.867 | 0 | R$ 2.130.867,00 | R$ 1.749.930,82 | 1,75% |
| Matriz 01.754.239/0011-91 | Locação | R$ 1.006.116 | R$ 273.836 | R$ 1.006.116 | 0 | R$ 1.006.116,00 | R$ 826.252,13 | 0,83% |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Locação | R$ 4.218.000 | R$ 1.346.400 | R$ 4.218.000 | 0 | R$ 4.218.000,00 | R$ 3.463.945,98 | 3,46% |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Locação | R$ 1.850.000 | R$ 488.400 | R$ 1.850.000 | 0 | R$ 1.850.000,00 | R$ 1.519.274,55 | 1,52% |
| Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24 | Locação | R$ 10.967.416 | R$ 3.307.539 | R$ 10.967.416 | 0 | R$ 10.967.416,00 | R$ 9.006.765,44 | 9,01% |
| Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96 | Locação | R$ 63.092.654 | R$ 14.519.182 | R$ 63.092.654 | 0 | R$ 63.092.654,44 | R$ 51.813.548,36 | 51,81% |
| Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53 | Locação | R$ 3.886.000 | R$ 1.067.978 | R$ 3.886.000 | 0 | R$ 3.886.000,00 | R$ 3.191.297,79 | 3,19% |
| Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25 | Locação | R$ 4.848.800 | R$ 1.292.000 | R$ 4.848.800 | 0 | R$ 4.848.800,00 | R$ 3.981.977,55 | 3,98% |
| Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88 | Locação | R$ 3.384.000 | R$ 953.483 | R$ 3.384.000 | 0 | R$ 3.384.000,00 | R$ 2.779.040,59 | 2,78% |
| Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40 | Locação | R$ 10.260.000 | R$ 1.162.115 | R$ 10.260.000 | 0 | R$ 10.260.000,00 | R$ 8.425.814,56 | 8,43% |
| Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01 | Locação | R$ 2.048.085 | R$ 601.941 | R$ 2.048.085 | 0 | R$ 2.048.085,00 | R$ 1.681.947,80 | 1,68% |
| Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50 | Locação | R$ 2.960.000 | 0 | R$ 2.960.000 | 0 | R$ 2.960.000,00 | R$ 2.430.839,29 | 2,43% |
| Filial São José/SC 01.754.239/0050-06 | Locação | R$ 4.260.000 | R$ 632.192 | R$ 4.260.000 | 0 | R$ 4.260.000,00 | R$ 3.498.437,62 | 3,50% |

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

**Tabela 3: Contratos de Locação**

| **Empreendimento Destinação** | **Data do Contrato de Locação** | **Partes**  **LOCATÁRIO (REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMERCIO E IMPORTAÇÃO S.A.)** | **Prazo** | **Endereço** | **Matrículas e RGI Competente** | **Contrato de Locação averbado no RGI competente?** | **Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral** | **Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Matriz 01.754.239/0001-10 | 30/08/2022 (início vigência 01/09/2022) | WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. | 30/08/2028 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303/AP/SL nº 3.333, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 143.953/143.954/143.955 | N/A | R$ 6.856.704 | Destinação |
| Matriz 01.754.239/0009-77 | 30/08/2022 (início vigência 01/09/2022) | WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. | 30/08/2028 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3.200, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 143.956 | N/A | R$ 2.130.867 | Destinação |
| Matriz 01.754.239/0011-91 | 30/08/2022 (início vigência 01/09/2022) | WALOR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. | 30/08/2028 | Rua Voluntários da Pátria, nº 3100/3144, São Geraldo, Porto Alegre/RS, CEP 90230-011 | 26.773/26.774 | N/A | R$ 1.006.116 | Destinação |
| Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24 | 26/08/2022 (início vigência 01/09/2022) | JANIO CESAR MARTINS CORRÊA | 30/08/2028 | Rua Chanceler Oswaldo Aranha, nº 200, Vila Hauer, Curitiba/PR, CEP 81630-160 | 2749 | N/A | R$ 10.967.416 | Destinação |
| Filial São José/SC 01.754.239/0050-06 | 01/06/2022 | I.R. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e ARG HOLDING LTDA. | 31/05/2028 | Rua Doralice Ramos Pinho, nº 52, Lote Costa Azul, Quadra A, Jardim Cidade de Florianópolis, São José/ SC, CEP 88111-310 | 22250 | N/A | R$ 4.260.000 | Destinação |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | 30/10/2014 | SANTA ISABEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. | 14/08/2028 | Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, lmbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280 | 18.900 | N/A | R$ 4.218.000 | Destinação |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | 20/08/2020 | SANTA ISABEL INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. | 14/08/2028 | Avenida General Mac Arthur, nº 1.595, Galpão 0001 e 0002, lmbiribeira, Recife/PE, CEP 51160-280 | 4.315 | N/A | R$ 1.850.000 | Destinação |
| Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96 | 05/12/2018 | REAL MINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII | 04/12/2028 | Rodovia Darly Santos, nº 800, Lote 1-C, Jardim Asteca, Vila Velha/ES, CEP 29104-491 | 123490, 123491, e 123492 | N/A | R$ 63.092.654 | Destinação |
| Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53 | 01/02/2017 | TRENTO PEDRO DE TOLEDO IMÓVEIS LTDA. (atual razão social de NOALI IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.) | 31/01/2028 | Avenida Governador Pedro de Toledo, nº 431 e 465, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-752 | 55.430 e 56.155 | N/A | R$ 3.886.000 | Destinação |
| Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25 | 30/06/2022 (início vigência 01/07/2022) | PORTAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. | 30/06/2029 | Avenida Fernando Correa da Costa, nº 3.476 e 3.450, Jardim Shangri-Lá, Cuiabá/MT, CEP 78070-200 | 51.219 | N/A | R$ 4.848.800 | Destinação |
| Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88 | 01/12/2021 | ALVES DE LIMA EMPREENDIMENTOS LTDA. | 01/12/2031 | Rodovia BR 101, S/N, Km 96,20, galpão 2, Distrito Industrial, Conde/PB, CEP 58322-000 | 14.746 | N/A | R$ 3.384.000 | Destinação |
| Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40 | 01/04/2021 | ZANEMP EMPREENDIMENTOS LTDA. | 31/03/2030 | Praça Jácomo Zanella, nº 187, Água Branca, São Paulo/SP, CEP 05038­010 | 20.296, 47.776, 51.733, 81.736, 92.823 e 100.269 | N/A | R$ 10.260.000 | Destinação |
| Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01 | 13/03/2019 (início vigência 21/02/2019) | TRM EMPREENDIMENTOS EIRELLI | 14/08/2028 | Rua João Basso, nº 65, Centro, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09721-100 | 22.741 | N/A | R$ 2.048.085 | Destinação |
| Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50 | 19/01/2021 | ANACÁ EMPREENDIMENTOS LTDA. | 09/08/2028 | Avenida Costa e Silva, nº 1.200, Jacarezão cent. C, Vila Progresso, Campo Grande/MS, CEP 79080-000 | 69.262 | N/A | R$ 2.960.000 | Destinação |

**Tabela 4: Contratos de Locação Partes Relacionadas**

| **Empreendimento Destinação** | **Data do Contrato de Locação** | **Partes** | **Prazo** | **Endereço** | **Matrículas e RGI Competente** | **Contrato de Locação averbado no RGI competente?** | **Valor atribuído ao Contrato pelo seu prazo integral** | **Valor vinculado ao CRI (por reembolso e/ou destinação)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |

ANEXO II AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

**Cronograma Indicativo de Destinação de Recursos da Emissão aos Empreendimentos Destinação**

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

**O CRONOGRAMA APRESENTADO NAS TABELAS ABAIXO NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS AQUI INDICADOS.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Empreendimento Destinação** | **Uso dos Recursos** | **2S2022** | **1S2023** | **2S2023** | **1S2024** | **2S2024** | **1S2025** | **2S2025** | **1S2026** | **2S2026** | **1S2027** | **2S2027** | **1S2028** | **2S2028** |
| Matriz 01.754.239/0001-10 | Locação | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 555.949 | R$ 185.316 |
| Matriz 01.754.239/0009-77 | Locação | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 172.773 | R$ 57.591 |
| Matriz 01.754.239/0011-91 | Locação | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 81.577 | R$ 27.192 |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Locação | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 342.000 | R$ 114.000 |
| Filial Recife/PE 01.754.239/0004-62 | Locação | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 150.000 | R$ 50.000 |
| Filial Curitiba/PR 01.754.239/0006-24 | Locação | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 889.250 | R$ 296.416 |
| Filial Vila Velha/ES 01.754.239/0008-96 | Locação | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 4.980.999 | R$ 3.320.666 |
| Filial Campinas/SP 01.754.239/0013-53 | Locação | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 348.000 | R$ 58.000 | R$ 0,00 |
| Filial Cuiabá/MT 01.754.239/0023-25 | Locação | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 382.800 | R$ 255.200 |
| Filial Conde/PB 01.754.239/0034-88 | Locação | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 282.000 | R$ 0,00 |
| Filial Barra Funda/SP 01.754.239/0036-40 | Locação | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 810.000 | R$ 540.000 |
| Filial São Bernardo do Campo/SP 01.754.239/0038-01 | Locação | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 166.061 | R$ 55.353 |
| Filial São José/SC 01.754.239/0050-06 | Locação | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 360.000 | R$ 300.000 | R$ 0,00 |
| Filial Campo Grande/MS 01.754.239/0044-50 | Locação | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 240.000 | R$ 80.000 |

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

ANEXO III AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

# Modelo de Notificação de Alteração de Percentual dos Empreendimentos Destinação

[**DIA**] de [**MÊS**] de [**ANO**]

À

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

com cópia para

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

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

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Ref.: Notificação para Alteração de Percentual dos Empreendimentos Destinação**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”* celebrado em 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures”), ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A. (“Companhia”) com a Emissão das Debêntures seriam destinados diretamente pela Companhia, em sua integralidade, para o [**(i)** pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos pela Companhia, diretamente atinentes à aquisição, construção, expansão, desenvolvimento, manutenção e/ou reforma, bem como pagamento de aluguéis, de unidades de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos na Tabela 1 do **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures (“Empreendimentos Destinação”).

A Companhia vem, por meio desta, notificar ao Agente Fiduciário dos CRI, sobre a alteração dos percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme indicado no **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures, substituindo-os conforme disposto na tabela abaixo:

| **Empreendimento Destinação** | **Uso dos recursos da presente Emissão** | **Orçamento total previsto por Empreendimento Destinação (R$)** | **Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R$)** | **Valores a serem gastos no em cada Empreendimento Destinação (R$)** | **Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R$)** | **Capacidade de alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação (R$)** | **Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante do Anexo II abaixo (Destinação) (R$)** | **Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (\*)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] |

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

Portanto, os percentuais indicados como proporção dos recursos captados a ser destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme indicado no **Anexo I** à Escritura de Emissão de Debêntures, passa, a partir da data da celebração dos respectivos aditamentos, a ser lido nos termos da planilha acima.

**As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente à OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., ao Debenturista e aos Titulares dos CRI.** Não será considerada Informação Confidencial aquela que: seja ou se torne disponível ao público em geral de outra forma que não como resultado da violação aos termos deste acordo de confidencialidade; já esteja, legítima e comprovadamente, na posse da parte receptora antes de sua divulgação pela parte divulgadora ou seja desenvolvida de forma independente pela parte receptora sem referência a ou utilização da informação confidencial; ou seja requerida por ordem judicial ou de autoridade competente, bem como por pedido de qualquer parte que por força de regulamentação e/ou lei a parte reveladora tenha obrigação de disponibilizar. A confidencialidade permanecerá em vigor até o vencimento da oferta.

Os termos em letras maiúsculas utilizados mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Permanecemos à disposição.

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

*[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]*

ANEXO IV AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

# Modelo de Notificação

À

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

com cópia para

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

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

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Ref.: Notificação para inclusão de Contratos de Locação no âmbito da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) emissão, em até 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.**

Prezados Senhores,

No âmbito dos termos e condições acordados no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”* e no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) Emissão, em até 2 (duas), da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”*., ambos datados de 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures”, e “Termo de Securitização”, respectivamente) ficou estabelecido que os recursos líquidos obtidos pela **REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”) (“Emissora”) por meio da Emissão seriam destinados pela Devedora para o pagamento de aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação descritos no Anexo I e Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures (“Contratos de Locação”).

A Emissora vem, por meio desta, notificar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares de CRI, sobre a necessidade de inclusão de determinados Contratos de Locação por outros ora apresentados, conforme indicado na tabela abaixo:

[inserir tabela]

Tendo em vista o disposto acima, o cronograma indicativo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures passará a ser o seguinte:

[inserir cronograma]

A Emissora declara, neste ato, que os novos Contratos de Locação ora apresentados atendem aos critérios previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e solicita a V.Sas. que convoquem a assembleia de Titulares de CRI necessária para aprovação e, posterior formalização da inclusão dos Contratos de Locação indicados.

**As informações constantes da presente notificação são confidenciais, prestadas exclusivamente ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, não devendo ser de forma alguma divulgadas a quaisquer terceiros, seja total ou parcialmente, sem a prévia e expressa aprovação pela Emissora, exceto aos Titulares dos CRI ou em decorrência de ordem administrativa ou judicial.**

Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Permanecemos à disposição.

[Cidade/Estado], [●] de [●] de 2022.

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

*[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]*

ANEXO V AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

# Modelo de Relatório de Verificação

À

**OPEA SECURITIZADORA S.A.**

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

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

com cópia para

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

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

CEP 04534-004, São Paulo/SP

At.: [●]

Tel.: [●]

E-mail: [●]

**Ref.: 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A., lastro dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 52ª (Quinquagésima Segunda) emissão, em até 2 (duas) Séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.**

**Período:** [●] a [●]

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado de Rio Grande do Sul, na Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 01.754.239/0001-10, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”) sob o NIRE 43.300.068.846, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Companhia”), em cumprimento ao disposto na Cláusula 6.3 do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”* celebrado em 19 de outubro de 2022 entre a Companhia, na qualidade de emissora das Debêntures, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de debenturista e securitizadora dos Créditos Imobiliários representados pelas Debêntures (“Escritura de Emissão de Debêntures”), **DECLARA** que:

* + - 1. os recursos obtidos pela Companhia em virtude da integralização das debêntures emitidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados, até a presenta data, para a finalidade prevista na Cláusula 6 da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito abaixo, nos termos dos Documentos Comprobatórios anexos ao presente relatório, cujas locações permanecem em vigor; e
      2. neste ato, de forma irrevogável e irretratável, que as informações e os eventuais documentos apresentados são verídicos e representam o direcionamento dos recursos obtidos por meio da Emissão.

**Por Empreendimento/Fornecedor:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Denominação do Empreendimento Imobiliário** | **Proprietário** | **Matrícula / Cartório** | **Endereço** | **Destinação dos recursos - Descrição do Contrato de Locação** | **Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros** | | **Percentual do recurso utilizado no semestre** | **Valor gasto no semestre** |
| [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | [●] | | [●] |
| **Total destinado no semestre** | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor total desembolsado à Devedora** | | | | | | | | R$ [●] |
| **Saldo a destinar** | | | | | | | | R$ [●] |
| **Valor Total da Oferta** | | | | | | | | R$ [●] |

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

[Cidade/Estado], [●] de [●] de 2022.

**REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

*[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]*

ANEXO VI AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.

# Modelo de Boletim de Subscrição de Debêntures

|  |
| --- |
| Boletim de Subscrição nº [•] da Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A. |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Emissora | | |  | CNPJ |
| Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A. | | |  | 01.754.239/0001-10 |
|  | | |  |  |
| Logradouro | | |  | Bairro |
| Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333 | | |  | São Geraldo |
|  | | |  |  |
| CEP |  | Cidade |  | U.F. |
| 90230-011 |  | Porto Alegre |  | Rio Grande do Sul |

|  |
| --- |
| Características |
| Emissão de 100.000 (cem mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, em até 2 (duas) séries, da espécie com garantia fidejussória, para colocação privada, integrantes da 2ª (segunda) emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A. (“Debêntures”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), cujas características estão definidas no “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, da 2ª (Segunda) Emissão da Refrigeração Dufrio Comércio e Importação S.A.”* datado de 19 de outubro de 2022 (“Escritura de Emissão de Debêntures”). A Emissão foi aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora, na reunião realizada em 18 de outubro de 2022, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul (“JUCISRS”) em [•] de [•] de 2022, sob o nº [•], e publicada no jornal “Jornal do Comércio”, com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do artigo 62, inciso I, e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações, em [•] de [•] de 2022.  As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas no presente Boletim de Subscrição terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. |

Debêntures Subscritas

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Qtde. Subscrita |  | Valor Nominal Unitário (R$) |  | Valor Total Subscrito (R$) |
| [•] Debêntures |  | [•] | [•] |

Forma de Pagamento, Subscrição e Integralização

|  |  |
| --- | --- |
| **Em conta corrente Banco nº Agência nº**  **Moeda corrente nacional.** |  |
| As Debêntures serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de integralização dos CRI (“Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário na Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definida). Caso ocorra integralização das Debêntures após a Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo), o preço de subscrição das Debêntures será o seu Valor Nominal Unitário, no caso das Debêntures CDI, ou o seu Valor Nominal Unitário Atualizado, no caso das Debêntures IPCA, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).  As Debêntures poderão ser colocadas com ágio ou deságio, a ser definido pelo Coordenador Líder, se for o caso, no ato de subscrição e integralização das Debêntures, o qual será aplicado, de forma igualitária, à totalidade das Debêntures que sejam subscritas e integralizadas em uma mesma data, observado, no que aplicável, o disposto no Contrato de Distribuição.  A Escritura de Emissão de Debêntures está disponível no seguinte endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 3.303 e 3.333, São Geraldo, CEP 90230-011, Porto Alegre/RS. |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.**  [Local, data]  **Subscritor** |  | **CNPJ** |
| [•]  *[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]* |  | [•] |

**RECIBO**

|  |  |
| --- | --- |
| **Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[•] ([•])** | *[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]*  **REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.** |

1a via – Companhia 2a via – Subscritor

**ANEXO VII AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

# Despesas *Flat*

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

**ANEXO VIII AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA REFRIGERAÇÃO DUFRIO COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO S.A.**

# Despesas *Recorrentes*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Despesas Recorrentes** |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up** | **Valor Bruto** | **Empresa Recebedora** |
| Taxa de Administração | Mensal | R$ 3.200,00 | 19,53% | R$ 3.976,64 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 10.000,00 | 12,15% | R$ 11.383,04 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Mensal | R$ 600,00 | 16,33% | R$ 717,10 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Mensal | R$ 120,00 | 0,00% | R$ 120,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Mensal | R$ 1.100,00 | 0,00% | R$ 1.100,00 | B3 |
| Total |  |  |  | R$ 30.058,15 |  |
|  |  |  |  |  |  |
| **Despesas Recorrentes Anualizadas** | **Premissa** | **Valor Líquido** | **Gross-Up** | **Valor Bruto** | **Prestador** |
| Taxa de Administração | Anual | R$ 38.400,00 | 19,53% | R$ 47.719,65 | Opea |
| Agente Fiduciário | Anual | R$ 10.000,00 | 12,15% | R$ 11.383,04 | Oliveira Trust |
| Instituição Custodiante | Anual | R$ 8.000,00 | 16,33% | R$ 9.561,37 | Vórtx |
| Liquidante e Escriturador | Anual | R$ 7.200,00 | 16,33% | R$ 8.605,23 | Vórtx |
| Auditoria do Patrimônio Separado | Anual | R$ 3.200,00 | 0,00% | R$ 3.200,00 | Grant Thornton |
| Contabilidade | Anual | R$ 1.440,00 | 0,00% | R$ 1.440,00 | VACC |
| B3: Custódia do Lastro | Anual | R$ 13.200,00 | 0,00% | R$ 13.200,00 | B3 |
| Total |  |  |  | R$ 95.109,29 |  |