

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 296ª (DUCENTÉSIMA NONAGÉSIMA SEXTA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS CEDIDOS PELA BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular,

- (1) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 477 na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**” ou “**Emissora**”); e
- (2) **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, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) (“**Agente Fiduciário**”);

(a Securitizadora e o Agente Fiduciário quando mencionadas, em conjunto, designados como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como, “**Parte**”)

vêm, na melhor forma de direito, celebrar este “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo), representados pelas CCI (conforme definida abaixo), aos certificados de recebíveis imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Sexta) emissão, em série única, da Emissora, de acordo com a Lei 14.430 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), bem como as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1 DEFINIÇÕES

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

Palavra ou Expressão	Definição
“ Alienação Fiduciária de Imóvel ” ou “ AFI ”	A garantia de alienação fiduciária do Imóvel a ser outorgada pela Cedente, nos termos da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel.
“ Agente de Liquidação ”	A OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar,



conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05.

“Agente Fiduciário”

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou qualquer outra instituição que venha a substituí-la nos termos da cláusula 11.11 abaixo, na qualidade de agente fiduciário representante da comunhão dos Titulares de CRI.

“Ajuste do Preço de Cessão”

Tem o significado definido na Cláusula 2.2.8.3 abaixo.

“ANBIMA”

A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, pessoa jurídica de direito privado com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 13º andar, CEP 20031-919 inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.

“Anexos”

Os anexos ao presente Termo de Securitização, cujos termos são parte integrante e complementar deste Termo de Securitização para todos os fins e efeitos de direito.

“Anúncio de Encerramento”

Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 56 da Resolução CVM 160;

“Anúncio de Início”

Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;

“Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI”

Tem o significado definido na cláusula 6.2 abaixo.

“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial de Titulares de CRI”

Significa a assembleia especial de Titulares de CRI realizada na forma da Cláusula 7 deste Termo de Securitização.

“Avaliador Autorizado”

Significa, em conjunto, as seguintes empresas: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; (c) Jones Lang LaSalle Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; ou (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85.



“Aviso ao Mercado”	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160;
“Aviso de Recebimento”	O comprovante escrito, emitido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, relativo ao recebimento de quaisquer notificações, com a assinatura da pessoa que recebeu e a data da entrega do documento, que possui validade jurídica para a comprovação do recebimento do objeto postal ao qual se vincula.
“BAM”	A Brookfield Corporation.
“BSREP III”	A BSREP III Hercules SUB-A LLC , sociedade regida pelas leis do Estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, com sede em 251 Little Falls Drive, Cidade de Wilmington, Zip Code 19808, Delaware, Estados Unidos da América.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25, a qual disponibiliza sistema de registro e de liquidação financeira de ativos financeiros, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.
“Brasil” ou “País”	A República Federativa do Brasil.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário 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.
“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”	A garantia outorgada pela Cedente, sobre os Direitos Creditórios, no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária.
“CMN”	O Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”	O <i>“Código ANBIMA de Autorregulação para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários.”</i> , em vigor desde 1º de fevereiro de 2024.
“Código Civil”	A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“COFINS”

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.

“Cedente”

A **BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.435.310/0001-08.

“Condições Precedentes dos CRI”

Os CRI somente serão integralizados após a verificação, pela Securitizadora, das seguintes condições:

- (i) Constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Contrato de Cessão;
- (ii) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação; e
- (iii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

“Conta Arrecadadora Lastro”

A conta corrente de titularidade da Cedente, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú (341), sob o nº 99574-5, agência 0910, na qual serão depositados os recursos representativos dos Créditos Imobiliários.

“Conta Arrecadadora Direitos Creditórios”

A conta corrente de titularidade da Cedente, inserida no âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú (341), sob o nº 99656-0, agência 0910, na qual serão depositados os recursos relacionados aos Direitos Creditórios objeto da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

“Conta Centralizadora”

A conta corrente de titularidade da Emissora, inserida no

âmbito do Patrimônio Separado dos CRI, mantida junto ao Banco Itaú (341), sob o nº 99575-2, agência 0910, na qual serão depositados os recursos decorrentes da integralização dos CRI e demais recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários.

“Conta Liquidante B3”	A conta corrente n.º 201-8, agência 0001, da Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 535).
“Contas Vinculadas”	Significa a Conta Arrecadadora Lastro e a Conta Arrecadadora Garantia em conjunto.
“Contrato de Cessão”	O <i>“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”</i> celebrado em 17 de julho de 2024, entre a Cedente e a Emissora, na qualidade de cessionária, por meio do qual a Cedente cedeu à Emissora todos os Créditos Imobiliários, pelo Preço de Cessão.
“Contrato de Cessão Fiduciária”	O <i>“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”</i> celebrado em 17 de julho de 2024, entre a Cedente e a Emissora.
“Contrato de Distribuição”	O <i>“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, Da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”</i> , celebrado em 17 de julho de 2024, entre os Coordenadores, a Emissora e a Cedente.
“Contrato de Locação”	O <i>“Contrato de Locação sob Encomenda sob Condição Resolutiva e Outras Avenças – “Built to Suit”</i> celebrado em 23 de dezembro de 2020, conforme aditado (i) em 30 de maio de 2022, por meio do <i>“Primeiro Aditamento ao Contrato de Locação sob Encomenda sob Condição Resolutiva e Outras Avenças – “Built to Suit”</i> e (ii) em 28 de junho de 2024, por meio do <i>“Segundo Aditamento ao Contrato de Locação sob Encomenda sob Condição Resolutiva e Outras Avenças – “Built to Suit”</i> .
“Contratos de Garantia”	Em conjunto, (i) a Escritura de Alienação Fiduciária; (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) o instrumento que regula o ESA; e (iv) o instrumento que regula a <i>Corporate Guarantee</i> .
“Controlada(s)”	Significa as companhias sobre as quais há a titularidade e o exercício, direta ou indiretamente, dos poderes necessários

para definir ou orientar a definição dos atos de gestão ou políticas de determinada pessoa, conforme definição no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

“Coordenadores”

As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que irão realizar a coordenação e distribuição da Oferta.

“Corporate Guarantee”

A *Corporate Guarantee*, a ser celebrada pelo BSREP III, a ser obtida pela Cedente, mediante o qual o BSREP III se compromete a aportar recursos para fins de pagamento de principal e juros dos CRI, até a Entrega Substantial (conforme definida no Contrato de Locação) do Imóvel;

“Créditos do Patrimônio Separado”

Significam **(i)** todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação; **(ii)** a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas; **(iii)** as Contas Vinculadas e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas; e **(iv)** as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) a (iii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI da presente Emissão.

“Créditos Imobiliários”

Os respectivos aluguéis, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, que foram cedidos no Contrato de Cessão.

“CRI”

São os certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da Emissão.

“CRI em Circulação”

Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora, e os de titularidade da Cedente e de sociedades ligadas à Emissora e/ou à Cedente, assim entendidas as empresas que sejam subsidiárias, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou cotistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.

“CSLL”

A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

“Custodiante”	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 sob o nº 22.610.500/0001-88.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão da CCI”	A data de emissão da CCI, conforme estabelecida na Escritura de Emissão da CCI.
“Data de Emissão dos CRI” ou “Data de Emissão”	A data de emissão dos CRI, qual seja, 22 de julho de 2024.
“Data de Integralização”	A data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI, à vista e em moeda corrente nacional, no ato da subscrição pelos Investidores.
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI”	Tem o significado atribuído na Cláusula 5.5.1 abaixo.
“Data de Vencimento dos CRI” ou “Data de Vencimento”	A data de vencimento dos CRI, ou seja, 24 de julho de 2029, ressalvadas as hipóteses de de resgate antecipado dos CRI.
“Data de Verificação”	Tem o significado definido na Cláusula 2.2.8.1 abaixo.
“Data de Verificação do LTV”	Tem o significado definido na Cláusula 6.7.3 abaixo.
“Despesas”	Tem o significado definido na Cláusula 13.11 abaixo.
“Despesas Flat”	As despesas <i>flat</i> listadas no Anexo VII a este Termo de Securitização.
“Devedor”	A BLAH PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Mário Amaral, n.º 50, sala C, Paraíso, CEP 04002-020, inscrita no CNPJ sob nº 02.504.248/0001-15, na qualidade de locatária do Contrato de Locação.
“Dias Úteis”	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
“Documentos da Operação”	Em conjunto: (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) os Contratos de Garantia; (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato

de Distribuição; **(vii)** o Aviso ao Mercado; e **(viii)** eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos aqui referidos.

“Efeito Adverso Relevante”

Significa qualquer efeito adverso relevante: (a) na situação econômica, financeira, reputacional ou operacional da Emissora e/ou na Cedente; ou (b) no pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora, nos termos do Termo de Securitização.

“Emissão”

A emissão dos CRI pela Securitizadora.

**“Emissora” ou
“Securitizadora”**

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI.

“Encargos Moratórios”

Tem o significado definido na Cláusula 5.9 abaixo.

**“Escritura de Alienação
Fiduciária”**

A *“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”*, a ser celebrada entre a Cedente e a Emissora.

**“Escritura de Emissão de
CCI”**

O *“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural”*, celebrado em 17 de julho de 2024, entre a Cedente e o Custodiante, para a emissão da CCI representativa dos Créditos Imobiliários, conforme venha a ser aditado de tempos em tempos.

“Escriturador”

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 sob o nº 22.610.500/0001-88.

“ESA”

O *“Equity Support Agreement”*, a ser celebrado pelo BSREP III, a ser obtido pela Cedente, mediante a qual o BSREP III se compromete a aportar recursos suficientes na Cedente para pagamento dos juros devidos no âmbito dos CRI para que a Cedente, por sua vez, realize o pagamento dos juros devidos no âmbito dos CRI à Securitizadora, conforme aportados pelo BSREP III, nos termos do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização, conforme aplicável, até o completo adimplemento das Obrigações Garantidas.

“Extratos”

Tem o significado previsto na Cláusula 2.2.8.1 abaixo.

“Fundo de Despesas”

Tem o significado previsto na Cláusula 13.1 abaixo.

“Garantia Firme”	A garantia firme de colocação, prestada pelos Coordenadores, para a colocação dos CRI, equivalente ao Valor Total da Emissão, observado o Prazo Final para Exercício da Garantia Firme (conforme definido no Contrato de Distribuição).
“Garantias”	Significa, em conjunto (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) o Corporate <i>Guarantee</i> ; e (iv) o ESA.
“Garantias Reais”	Significa, em conjunto (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e a (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
“IBGE”	O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“Imóvel”	O terreno objeto da matrícula nº 164.322, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para a posterior construção de um prédio sob as condições e conforme características que atenham aos propósitos do Devedor.
“Investidores Profissionais” ou “Investidores”	São os investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 e, no que for aplicável, 13 da Resolução CVM 30.
“Investimentos Permitidos”	Tem o significado previsto na Cláusula 2.2.8 abaixo.
“Instituições Participantes da Oferta”	Os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
“IOF/Câmbio”	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“IRRF”	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
“IRPJ”	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.

“JUCESP”	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“Lei 11.101”	Lei nº 11.101, de fevereiro de 2005, conforme alterada;
“Lei 12.846”	A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme regulamentada pelo Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015.
“Lei 14.430”	A Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
“Lei das Sociedades por Ações”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“Leis Anticorrupção”	Significa, qualquer dispositivo relativo à coibição de atos de corrupção, suborno ou lavagem de dinheiro, assim como as suas respectivas normas e exigências constantes das políticas internas, conforme aplicável, incluindo a Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, as portarias e instruções normativas expedidas pelo Ministério da Transparência, Fiscalização e Controladoria Geral da União (atual denominação da Controladoria Geral da União – CGU), nos termos das leis e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por Autoridade Governamental relacionados a esta matéria, bem como o <i>Foreign Corrupt Practices ACT – FCPA</i> .
“MDA”	O MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
“Medida Provisória 2.158-35”	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
“Meios de Divulgação”	Tem o significado definido na Cláusula 4.4.1 abaixo.
“Multa – Contrato de Locação”	Tem o significado definido na Cláusula 6.8 abaixo.
“Notificação BSREP”	Tem o significado definido na Cláusula 2.2.8.3 abaixo.
“Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel”	Tem o significado definido na Cláusula 6.5.1 abaixo.

“Novos Créditos Imobiliários”

Tem o significado definido na Cláusula 6.8 abaixo.

“Obrigações Garantidas”

Significam (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, bem como das obrigações assumidas pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, incluindo, sem limitação, Ajuste de Preço de Cessão, à Recompra Facultativa, Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, Recompra Compulsória, Recompra Compulsória Automática Adicional, Recompra Facultativa Rescisão, Recompra Compulsória Rescisão, Substituição dos Créditos Imobiliários e a Multa Indenizatória ; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação aos CRI, à cobrança dos Créditos Imobiliários e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das Garantias.

“Oferta”

A oferta pública de colocação dos CRI, realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, a qual é destinada aos Investidores Profissionais e será intermediada pelos Coordenadores.

“Oferta a Mercado”

Tem o significado definido na Cláusula 4.4 abaixo.

“Ordens de Investimento”

Tem o significado definido na Cláusula 4.7 abaixo.

“Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel”

Tem o significado definido na Cláusula 6.5 abaixo.

“Participantes Especiais”

Significa as instituições financeiras participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários devidamente habilitadas a prestar tais serviços, convidadas pelos Coordenadores para participar da distribuição da Oferta, na qualidade de participantes especiais.

“Patrimônio Separado dos CRI”

O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário dos CRI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações

fiscais da Emissão dos CRI.

“Período de Capitalização”	Tem o significado definido na Cláusula 5.3 abaixo.
“Pessoas Vinculadas”	Tem o significado definido na Cláusula 4.11 abaixo.
“PIS”	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
“Plano de Distribuição”	Tem o significado definido na Cláusula 4.3 abaixo.
“Preço de Cessão”	O valor total de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais), nos termos do Contrato de Cessão.
“Preço de Integralização dos CRI”	O preço pago pela integralização dos CRI, conforme descrito na Cláusula 4.13 abaixo.
“Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo”	Tem o significado definido na Cláusula 6.4.1 abaixo.
“Prêmio do Pagamento Antecipado Venda do Imóvel”	Tem o significado definido na Cláusula 6.5.1 abaixo.
“Primeira Atualização do LTV”	Tem o significado definido na Cláusula 6.7.3 abaixo.
“Procedimento de Alocação”	Tem o significado definido na Cláusula 4.6 abaixo.
“QMM”	Tem o significado definido na Cláusula 2.2.8.3.1 abaixo.
“Recompra Compulsória”	Tem o significado definido na Cláusula 6.10.3 abaixo.
“Recompra Compulsória”	Tem o significado definido na Cláusula 6.7 abaixo.
“Recompra Compulsória Automática”	Tem o significado definido na Cláusula 6.7 abaixo.
“Recompra Compulsória Não Automática”	Tem o significado definido na Cláusula 6.6 abaixo.
“Recompra Compulsória Automática Adicional”	Tem o significado definido na Cláusula 6.10.6 abaixo.
“Recompra Compulsória Rescisão”	Tem o significado definido na Cláusula 6.10.3 abaixo.

“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários”	Tem o significado definido na Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão.
“Recompra Facultativa”	Tem o significado definido na Cláusula 6.4 abaixo.
“Recompra Facultativa Rescisão”	Tem o significado definido na Cláusula 6.10.3 abaixo.
“Reestruturação”	Tem o significado definido na Cláusula 13.11 abaixo.
“Regime Fiduciário”	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, ao Penhor, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários, das Contas Vinculadas e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430.
“Remuneração dos CRI” ou “Remuneração”	Tem o significado definido na Cláusula 5.2 abaixo.
“Reorganização Societária Permitida”	Tem o significado definido na Cláusula 6.7.2 abaixo.
“Resgate Antecipado dos CRI”	Tem o significado definido na Cláusula 6.3 abaixo.
“Resolução CVM 17”	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 44”	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 60”	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Substituição”	Tem o significado definido na Cláusula 6.8 abaixo.

“Taxa de Administração”

Remuneração, devida pelo Cedente à Securitizadora, equivalente a R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) ao mês atualizado pela variação positiva 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 ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI.

“Taxa DI”

Significa as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

“Taxa Substitutiva DI”

Tem o significado definido na Cláusula 5.4.1 abaixo.

“Termo de Adesão”

Cada *“Termo de Adesão Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”*, conforme celebrados entre os Coordenadores e cada Participante Especial.

**“Termo de Securitização”
ou “Termo”**

O presente *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (ducentésima nonagésima sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.”*.

“Titulares de CRI”

Os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”

Tem o significado definido na Cláusula 13.3 abaixo.

**“Valor Nominal Unitário” ou
“Valor Nominal Unitário dos CRI”**

Significa o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais).

“Valor Total da Emissão”

Significa o valor total da Emissão, correspondente a R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.

“Venda do Imóvel”

Significa a venda total ou parcial das ações de emissão da



Cedente ou do Imóvel.

“VX Informa”

Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu *website* (<https://vortex.com.br>), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

“WPP”

A **WPP DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 5.777, Piso 1, sala A, Alto de Pinheiros, CEP 05477-900, inscrita no CNPJ sob nº 34.129.486/0001-84, na qualidade de garantidora da Devedora dos Créditos Cedidos no Contrato de Locação.

1.1.1

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

1.1.2 Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso.

2 OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Preço de Cessão. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Preço de Cessão, nos valores, prazos e termos previstos no Contrato de Cessão.

2.2 Vinculação. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 abaixo.

2.2.1 O Valor Total da Emissão será de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.2.2 Para fins da Lei 14.430, a Emissora declara que são vinculados ao presente Termo de Securitização os Créditos Imobiliários representados pela CCI, devidos exclusivamente pelo Devedor, nos termos da CCI.

2.2.3 Os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, bem como suas principais características, estão descritos na Cláusula 2.2.7 abaixo, em atendimento ao disposto no inciso V do Suplemento A da Resolução CVM 60.

2.2.4 A Escritura de Emissão de CCI se encontra devidamente custodiada junto ao Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na B3, nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

2.2.5 Uma vez devidamente custodiado este Termo de Securitização, o Custodiante prestará à Emissora declaração elaborada nos moldes do Anexo II a este Termo de Securitização.

2.2.6 O Custodiante (i) verificará os requisitos formais do lastro da CCI; (ii) fará a custódia de uma via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI; e (iii) diligenciará para que a CCI seja atualizada, em caso de eventual alteração da Escritura de Emissão de CCI.

2.2.7 A CCI conta com as seguintes características principais, sendo certo que as demais características constam da Escritura de Emissão de CCI:

- (i) Credor: a Securitizadora;
- (ii) Devedora: a BLAH PARTICIPAÇÕES LTDA.;
- (iii) Valor: O valor total da CCI é, em 22 de julho de 2024, de R\$ 536.898.322,55 (quinhentos e trinta e seis milhões, oitocentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e cinco centavos);;
- (iv) Pagamento da Remuneração dos Créditos Imobiliários: serão pagos nas datas de pagamento constantes da Escritura de Emissão de CCI;
- (v) Encargos moratórios: (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, exceto se a inadimplência ocorrer por problema operacional de terceiros e desde que tal problema seja resolvido em até 1 (um) Dia Útil após a data da inadimplência;
- (vi) Garantias: Os Créditos Imobiliários são garantidos pela **(i)** Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; **(iii)** *Corporate Guarantee*; e **(iv)** ESA; e
- (vii) Custodiante: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.

2.2.8 Pagamento dos Créditos Imobiliários. Em cada data de pagamento, os recursos existentes nas Contas Vinculadas serão utilizados para fins de pagamento dos CRI, observados eventuais prazos de carência de remuneração e principal estabelecidos na forma deste Termo de Securitização. Tais recursos, enquanto não utilizados para os referidos fins, poderão ser aplicados em: (i) fundos de investimento de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos financeiros de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; (ii) certificados de depósito bancário ou investimentos compromissados

com liquidez diária emitidos por instituições financeiras de primeira linha; ou (iii) títulos públicos federais (**"Investimentos Permitidos"**).

2.2.8.1. A Emissora verificará, trimestralmente, sempre no 7º (sétimo) Dia Útil do mês do vencimento da respectiva remuneração dos CRI (**"Data de Verificação"**), os extratos das Contas Vinculadas (**"Extratos"**), a fim de identificar o valor total dos Créditos Imobiliários arrecadados.

2.2.8.2. Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes nas Contas Vinculadas seja igual ou superior aos valores estimados devidos a título da remuneração e amortização dos CRI no mês de referência, conforme aplicável, a Emissora promoverá (i) a retenção na Conta Centralizadora dos valores suficientes para pagamento da respectiva remuneração e amortização dos CRI; (ii) a transferência de eventuais valores disponíveis na Conta Arrecadadora Lastro e na Conta Arrecadadora Direitos Creditórios para complemento do pagamento da respectiva remuneração e amortização dos CRI para a Conta Centralizadora; e (iii) a liberação de eventuais valores excedentes para uma conta corrente de titularidade da Cedente a ser por ela informada.

2.2.8.3. Caso, em qualquer Data de Verificação, o somatório dos recursos existentes nas Contas Vinculadas sejam inferiores aos valores estimados devidos a título da remuneração e amortização dos CRI, a Emissora notificará imediatamente a Cedente para que realize o pagamento do valor complementar, mediante depósito na Conta Centralizadora, dos valores relativos à remuneração dos CRI (**"Ajuste do Preço de Cessão"**), sendo que caso tal pagamento não tenha sido realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da data de envio da respectiva notificação, a Emissora notificará imediatamente o BSREP III (**"Notificação BSREP"**) para que este realize, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data de recebimento da Notificação BSREP, o aporte de recursos na Cedente, para que esta, por sua vez, realize o pagamento na Conta Centralizadora no montante necessário para o pagamento dos valores devidos a título de remuneração e amortização dos CRI, nos termos do ESA, conforme aplicável.

2.2.8.3.1. Para fins do cálculo do Ajuste do Preço de Cessão, considera-se:

$$VA = VF - QMM, \text{ onde}$$

VA = Ajuste do Preço de Cessão.

VF = Somatório do valor mensal das parcelas dos recursos efetivamente depositados nas Contas Vinculadas, no mês civil da apuração.

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessária para o pagamento integral da parcela de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI no mês de referência, e dos valores eventualmente devidos a título de multa e encargos moratórios ou despesas previstas no Contrato de Cessão (**"QMM"**).

2.2.8.3.2. O Ajuste do Preço de Cessão será calculado e o resultado notificado pela Emissora à Cedente na Data de Verificação.

2.2.8.3.3. Caso, em uma Data de Verificação, o VA seja menor que zero, a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora na Conta Centralizadora, em até 2 (dois) Dias Úteis da Data de Verificação, o montante em reais correspondente ao Ajuste do Preço de Cessão. Caso os valores recebidos pela Emissora pelos recursos oriundos das Contas Vinculadas sejam superiores ao QMM, a Emissora fará transferência à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis da data de pagamento dos CRI, do montante em reais correspondente ao Ajuste de Preço da Cessão, observado a Cláusula 2.2.8.4 abaixo, a título de retrocessão.

2.2.8.3.4. Exceto no caso de erro e/ou imprecisão comprovados, os cálculos realizados pela Emissora nos termos desta Cláusula 2.2.8.3. serão finais e obrigarão a Cedente de forma irrevogável e irretratável.

2.2.8.4. Após o evento do pagamento de remuneração e amortização dos CRI de que trata o subitem 2.2.8.3., acima, e desde que não haja um evento de recompra dos Créditos Imobiliários ou um inadimplemento dos CRI em curso, o saldo das Contas Vinculadas, se houver já descontado dos eventuais recursos destinados à Ordem de Alocação dos Pagamentos, bem como descontados os montantes existentes no Fundo de Despesas, será liberado para a Conta Autorizada Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis.

3 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

3.1 Aprovação Societária da Emissora. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo 3º do estatuto social da Emissora, conforme aprovado pela assembleia geral extraordinária de acionistas de Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023.

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

- (a) **Emissão:** 296ª (ducentésima nonagésima sexta) emissão da Securitizadora;
- (b) **Séries:** única;
- (c) **Quantidade de CRI:** Serão emitidos 340.000 (trezentos e quarenta mil) CRI;
- (d) **Valor Total de Emissão:** O Valor Total da Emissão será de R\$ 340.000.000,00 (trezentos e quarenta milhões de reais), na Data de Emissão;
- (e) **Valor Nominal Unitário dos CRI:** Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) **Regime de Colocação:** Observados os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser registrada na

CVM sob rito automático de distribuição, nos termos do inciso VIII, alínea “a” do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação;

- (g) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário dos CRI não será objeto de Atualização Monetária;
- (h) **Remuneração dos CRI e Data de Pagamento da Remuneração dos CRI:** Os CRI farão jus à Remuneração, calculada e paga nos termos das Cláusulas 5.2 e 5.5 abaixo;
- (i) **Regime Fiduciário:** O Regime Fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 25 da Lei 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI;
- (j) **Garantias:** Os CRI, em virtude da constituição do Patrimônio Separado, contarão indiretamente com as seguintes garantias **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** a *Corporate Guarantee*; **(iii)** o ESA; e **(iv)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (k) **Garantia Flutuante:** Não há garantia flutuante e não existe qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (l) **Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:** os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3;
- (m) **Restrições para negociação:** Os CRI da presente Emissão poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, entre investidores profissionais em razão dos requisitos previstos na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 160;
- (n) **Data de Emissão:** 22 de julho de 2024;
- (o) **Local de Emissão:** os CRI serão emitidos na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (p) **Prazo e Data de Vencimento dos CRI:** ressalvadas as hipóteses previstas neste Termo de Securitização, os CRI terão o prazo de 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de julho de 2029;

- (q) **Aquisição Facultativa dos CRI:** É vedada a ocorrência de aquisição facultativa, inclusive a critério exclusivo da Emissora;
- (r) **Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI:** É vedada a realização de amortização extraordinária facultativa dos CRI, inclusive a critério da Emissora;
- (s) **Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI:** observará o disposto na Cláusula 6.2 abaixo.
- (t) **Resgate Antecipado Facultativo dos CRI:** É vedada a realização de resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a critério exclusivo da Emissora;
- (u) **Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:** observará o disposto na Cláusula 6.3 abaixo;
- (v) **Prorrogação dos Prazos:** Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, não sendo devido qualquer acréscimo aos valores a serem depositados;
- (w) **Pagamentos:** Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observados os termos e condições da Cláusula 2.2.8, acima;
- (x) **Duration dos CRI:** 3,779 anos]
- (y) **Ordem de Alocação dos Pagamentos:** Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Emissora a título de pagamento dos Créditos Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: **(i)** despesas do Patrimônio Separado dos CRI, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Emissora contratado às expensas do Patrimônio Separado; **(ii)** recomposição do Fundo de Despesas; **(iii)** eventuais Encargos Moratórios; **(iv)** Remuneração dos CRI vencidas e não pagas, se houver; **(v)** Remuneração dos CRI imediatamente vincenda; **(vi)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso, se houver; e **(vii)** amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI imediatamente vincenda; e
- (z) **Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão destinados ao pagamento do Preço de Cessão para aquisição dos Créditos Imobiliários.

3.3 Depósito. Observada a Cláusula 3.3.1 abaixo, os CRI serão depositados para distribuição, liquidação, negociação e custódia eletrônica na B3 e distribuídos com a intermediação dos Coordenadores e dos Participantes Especiais.



3.3.1 Os CRI serão depositados:

- (i) para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

3.3.2 Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, poderão ser livremente negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Profissionais.

3.3.3 Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada: **(i)** pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou **(ii)** por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na B3.

3.4 Distribuição Parcial. Não haverá a possibilidade de distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta.

3.5 Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora, observada a Cláusula 13 deste Termo de Securitização, para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Investidores, executados por meio do sistema da B3, conforme o caso, sendo-lhe devida, para tanto, remuneração conforme previsto na cláusula 13.11, abaixo. O Agente de Liquidação não será responsável pelo controle e cobrança dos créditos gerados pelos CRI, sendo tal atribuição de responsabilidade da Emissora.

3.6 Escriturador. O Escriturador atuará como registrador dos CRI, para fins de custódia eletrônica, sendo-lhe devida, para tanto, a remuneração prevista na Cláusula 13.11, abaixo.

3.7 Classificação de Risco dos CRI. Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por agência de *rating*.

3.7.1 As informações acima prestadas devem ser cuidadosamente analisadas pelos potenciais Investidores e não possuem o escopo ou função de orientação de investimento ou desinvestimento, pelo Agente Fiduciário.

3.8 Vantagens e Restrições dos CRI: Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares de CRI. A cada CRI caberá um voto nas deliberações das Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

3.9 Classificação dos CRI. Para fins das “Regras e Procedimentos para Classificação de CRI e CRA”, de 06 de maio de 2021, da ANBIMA e nos termos do parágrafo único do artigo 6 do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, os CRI são classificados como:



- (i) Categoria: Corporativo, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais que englobam todos os segmentos imobiliários;
- (ii) Concentração: Concentrados, uma vez que mais do que 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pelo Devedor;
- (iii) Segmento: Lajes Corporativas; e
- (iv) Tipo de contrato com lastro: O Contrato de Locação e os Créditos Imobiliários representado pelas CCI.

3.9.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

4 FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1 A oferta de distribuição dos CRI será realizada sob o rito de registro automático de distribuição na CVM, sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não estando, assim, sujeita à análise prévia da CVM, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Cedente, a Emissora e os Coordenadores. A Oferta deverá ser registrada perante a ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

4.2 O público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Profissionais.

4.3 A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada pelos Coordenadores de acordo com os procedimentos do MDA, para distribuição no mercado primário, e da B3 para a negociação no mercado secundário, observado o plano de distribuição descrito abaixo, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelos Coordenadores, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI por qualquer número de Investidores ("**Plano de Distribuição**").

4.3.1 Os CRI serão integralizados conforme descrito na Cláusula 4.13 abaixo.

4.3.2 Os CRI não poderão ter seu valor e quantidade aumentados em nenhuma hipótese, não existindo, portanto, lote adicional de CRI, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

4.3.3 Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a oferta de distribuição pública dos CRI de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

4.4 Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizarão esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do aviso ao mercado, divulgado na forma dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160 ("**Aviso ao Mercado**") nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("**Oferta a Mercado**"). Simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores deverão encaminhar à Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.4.1 As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: **(i)** da Emissora; **(ii)** dos Coordenadores; **(iii)** da B3; e **(iv)** da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160 ("**Meios de Divulgação**").

4.4.2 A Oferta a Mercado é irrevogável, exceto nos casos de: **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

4.5 Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Cedente, à Securitizadora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

4.5.1 Os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após o início da Oferta a Mercado, deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.

4.6 Coleta de Intenções de Investimento. A partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, os Coordenadores realizarão o procedimento de coleta das Ordens de Investimento (conforme definidas abaixo) junto aos Investidores, sem recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, com a finalidade de definir, em conjunto com a Emissora a alocação dos CRI ("**Procedimento de Alocação**").

4.6.1 O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil contado da realização do referido procedimento.

4.6.2 A intenção de realização do Procedimento de Alocação será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

4.7 Ordens de Investimento. Após o início da Oferta a Mercado e até a data a ser estipulada pelos Coordenadores, nos Documentos da Operação, os Investidores interessados na subscrição dos CRI deverão enviar ordens de investimento ("**Ordens de Investimento**") aos Coordenadores, indicando a quantidade de CRI que desejam subscrever.

4.7.1 As Ordens de Investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores constituem ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

4.8 Rateio: Caso, na data do Procedimento de Alocação, seja verificada demanda superior ao Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores, de forma discricionária, observado o plano de distribuição previsto no Contrato de Distribuição.

4.8.1 O resultado do rateio será informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de Alocação dos CRI, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

4.9 Período de Distribuição. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a distribuição dos CRI junto aos Investidores para a efetiva liquidação somente poderá ter início, após cumpridos, cumulativamente, os seguintes requisitos: **(i)** concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e **(ii)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores deverão encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual os CRI sejam admitidos à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

4.10 Aceitação da Oferta. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio de preenchimento de Ordem de Investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a Ordem de Investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

4.11 Pessoas Vinculadas. Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160 e na Resolução da CVM nº 173, de 29 de novembro de 2022. Para fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**”, conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo documento de aceitação, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: **(i)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores da Cedente ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores diretos ou indiretos, ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iv)** demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(v)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e **(viii)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

4.11.1 Sob pena de cancelamento da sua Ordem de Investimento pelos Coordenadores, cada Investidor deverá informar em sua Ordem de Investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

4.11.2 Caso seja verificado pelos Coordenadores excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

4.11.3 Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 4.11.3 acima, não se aplica: **(i)** às instituições financeiras eventualmente contratadas como formadores de mercado; **(ii)** aos gestores de recursos e demais

entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e **(iii)** aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

4.11.4 Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

4.11.5 Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

4.11.6 Os Coordenadores serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pelo respectivo sistema em que a ordem será liquidada.

4.12 Procedimento de Integralização. A integralização dos CRI será realizada via B3 e os recursos serão depositados pelos Coordenadores na Conta Centralizadora.

4.13 Preço de Integralização e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na Data de Integralização, sendo certo que o preço de integralização dos CRI corresponderá na primeira Data de Integralização, ao Valor Nominal Unitário. Caso ocorra a integralização dos CRI em mais de uma data, o preço de integralização para os CRI que forem integralizados, após a primeira Data de Integralização será o Valor Nominal Unitário dos CRI, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização (exclusive) até a data da efetiva integralização dos CRI (inclusive) ("**Preço de Integralização dos CRI**"). Ademais, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI sendo certo que, caso aplicável, o ágio ou deságio deverá ser o mesmo para todos os CRI que sejam integralizados na mesma data, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, observado que o preço da Oferta é único.

4.13.1 A Aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (i) alteração na taxa SELIC; (ii) alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; (ii) alteração na Taxa DI, ou (iv) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA.

4.14 Encerramento da Oferta. Após o encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação.

5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO

5.1 Atualização Monetária dos CRI. O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

5.2 Remuneração dos CRI. sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* (sobretaxa) equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de acordo a fórmula prevista na Cláusula 5.4 abaixo (“**Remuneração**”).

5.3 A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa, utilizando-se o critério *pro rata temporis*, por Dias Úteis corridos, desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, que deve ocorrer ao final de cada Período de Capitalização. Para os fins do presente Termo de Securitização, considera-se “**Período de Capitalização**” como o intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento.

5.4 A Remuneração dos CRI deverá ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

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

VNe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI ou na data de pagamento imediatamente anterior, conforme estabelecidas na Cláusula 5.6.1 abaixo, após incorporação de juros ou pagamento, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = Fator DI \times Fator Spread$$

Sendo que:

FatorDI = Produtório das Taxas DI, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator *Spread* = Produtório do *Spread*, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a fórmula abaixo.

Fator DI:

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

Sendo que:

n = número total de Taxas DI, consideradas para os juros remuneratórios do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a data de cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro;

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

TDIk = Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, calculado conforme fórmula abaixo:

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem “k”, utilizada com 2 (duas) casas decimais, divulgada pela B3, conforme o item “e” abaixo.

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Sendo que:

Spread = 1,3000;

DP = número de Dias Úteis entre a data de pagamento da integralização dos CRI, ou da Data de Pagamento ou de incorporação de juros, se houver, imediatamente anterior, exclusive, até a próxima Data de Pagamento, inclusive, sendo “dup” um número inteiro.

Para fins de cálculo dos juros remuneratórios dos CRI:

- a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela entidade responsável pelo seu cálculo;
- o fator resultante da expressão é: (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento;
- efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

- d. no caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI pela B3 na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes deste instrumento, será observado o disposto na Cláusula 5.4.1 e seguintes abaixo; e
- e. a Taxa DI deverá ser utilizada com uma defasagem de 1 (um) Dia Útil. Exemplificativamente, a Taxa DI utilizada no dia 15 será a Taxa DI divulgada no dia 14, considerando que os dias 15 e 14 são Dias Úteis.

5.4.1 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. Na hipótese de (i) não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua divulgação; ou (ii) extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI ao valor dos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Especial dos Titulares de CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: (a) da data de término do prazo de 30 (trinta) dias acima referido, ou (b) da data de extinção da Taxa DI ou de impossibilidade de aplicação da Taxa DI por imposição legal ou determinação judicial, conforme o caso, em comum acordo e observada a regulamentação aplicável, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares de CRI, sobre a taxa substitutiva DI ("**Taxa Substitutiva DI**").

5.4.2 Até a deliberação da Taxa Substitutiva DI ou até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro (parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de juros remuneratórios), será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações previstas no presente instrumento, a última Taxa DI divulgada oficialmente não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Emissora e os Titulares de CRI, quando da divulgação posterior da taxa, índice de remuneração ou atualização que seria aplicável.

5.4.3 Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração, no âmbito da Assembleia Especial dos Titulares de CRI, para deliberação da Taxa Substitutiva DI, de acordo com os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, em comum acordo com a Cedente, ou caso não sejam realizadas a Assembleia Especial dos Titulares de CRI, a Cedente deverá realizar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de encerramento das Assembleias Especiais ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referidas assembleias, o pagamento antecipado da totalidade do saldo devedor dos CRI e, conseqüentemente, a Emissora deverá realizar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos decorrentes de tal pagamento antecipado, o resgate antecipado da totalidade dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate antecipado, calculada *pro rata temporis*, sem qualquer multa ou prêmio. Nesta alternativa, para cálculo da Remuneração dos CRI a serem resgatados ou adquiridos, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente. Os CRI que vierem a ser resgatados nos termos da presente Cláusula deverão ser cancelados.

5.4.4 Não obstante o previsto acima, tendo em vista que a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora para fins desta securitização, a Cedente fará jus ao recebimento do respectivo Preço da Cessão, que deverá ser pago à vista pela Emissora em favor da Cedente na data de liquidação dos CRI, observados os termos e condições do Contrato de Cessão.

5.5 Data de Pagamento de Remuneração dos CRI.

5.5.1 A Remuneração dos CRI será paga trimestralmente, a partir da Data de Emissão, sempre nos meses janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, sendo que o primeiro pagamento da Remuneração dos CRI será devido em 22 de outubro de 2024 e o último será devido na Data de Vencimento dos CRI ("**Data de Pagamento da Remuneração dos CRI**"), conforme cronograma constante do Anexo VIII a este Termo de Securitização.

5.6 Amortização dos CRI.

5.6.1 Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI, com os recursos da Recompra Compulsória Automática prevista na Cláusula 6.6. do Contrato de Cessão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

5.7 Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, respeitado o intervalo de, pelo menos, 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, não havendo qualquer acréscimo dos valores recebidos pela Emissora durante a prorrogação ora mencionada, com exceção da Data de Vencimento.

5.8 Os pagamentos dos CRI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou Remuneração, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado dos CRI, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora.

5.9 Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Investidores, os valores a serem repassados ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, sem prejuízo da Remuneração, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito ("**Encargos Moratórios**").

5.10 Encargos Tributários. De acordo com o previsto no Contrato de Cessão, a Cedente será responsável pelo custo de todos os tributos (inclusive incidentes na fonte) sobre todos os desembolsos, pagamentos, remunerações e reembolsos devidos na forma do Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando, a Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL e ao Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, que vier a incidir sobre as receitas do aluguel do Imóvel.

5.10.1 Todos os tributos que venham a incidir sobre os pagamentos recebidos ou feitos pela Cedente e/ou pelo Devedor em virtude do Contrato de Cessão e do aluguel do Imóvel serão suportados

pela Cedente e, quando aplicável, devem ser acrescidos nos pagamentos previstos do Contrato de Cessão, de forma que a Securitizadora sempre receba valor que a deixe na mesma situação financeira em que estaria caso os tributos não fossem devidos.

5.10.2 Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes do aluguel dos Imóveis serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Cedente não será responsável pelo pagamento ou recolhimento de tributos que eventualmente venham a incidir em razão de eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável, ficando desde já estabelecido, no entanto, que caso qualquer cancelamento de isenção ou de imunidade tributária com relação ao CRI seja decorrente de fatos atribuíveis à Cedente e/ou a não Substituição dos Créditos Imobiliários nas hipóteses descritas neste Termo de Securitização, a Cedente será responsável por pagar e/ou indenizar a Securitizadora, os titulares dos CRI e/ou quaisquer terceiros que venham a ser responsáveis pelo recolhimento de tais tributos em função do pagamento de valores daí decorrentes, passados ou futuros, nos termos da legislação aplicável.

5.11 Atraso no Recebimento dos Pagamentos. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5.7 acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

5.12 Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

6 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI. A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado facultativo dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do saldo devedor dos CRI, caso a Cedente realize **(i)** a Recompra Compulsória representativa de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos das Cláusulas 6.4 e seguintes do Contrato de Cessão; e/ou **(ii)** a Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão; e/ou **(iii)** um Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel representativo de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão, e/ou **(iv)** uma Recompra Créditos Imobiliários representativo de parte dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.8.3 do Contrato de Cessão, e/ou **(v)** uma Recompra Facultativa Rescisão, nos termos da Cláusula 6.8.3 do Contrato de Cessão, observados os



termos e condições previstos pelo Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização (“**Amortização Extraordinária dos CRI**”).

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses descritas na Cláusula 2 acima para promover a Amortização Extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará Amortização Extraordinária dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização da Amortização Extraordinária dos CRI. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares de CRI para determinação da Recompra Compulsória em face da Cedente, sendo certo que, neste caso, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI. a Emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI, caso a Cedente realize: **i)** a Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão; e/ou **(ii)** um Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel representativo da totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 6.2 do Contrato de Cessão; e/ou **(iii)** a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos das Cláusulas 6.4 e seguintes do Contrato de Cessão; e/ou **(iv)** a Recompra Compulsória Automática Adicional, nos termos da Cláusula 6.6 do Contrato de Cessão; e/ou **(iv)** Recompra Compulsória Rescisão, nos termos da Cláusula 6.8.3 do Contrato de Cessão e/ou **(v)** Recompra Créditos Imobiliários representativo de parte dos Créditos Imobiliário, nos termos da Cláusula 6.8.3 do Contrato de Cessão e/ou **(vi)** caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI, observado os termos e condições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização (“**Resgate Antecipado dos CRI**”).

6.3.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses descritas na Cláusula 6.3 acima para promover o Resgate Antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o Resgate Antecipado dos CRI, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para realização do Resgate Antecipado dos CRI. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares de CRI para determinação da Recompra Compulsória em face da a Cedente, sendo certo que, neste caso, os Titulares de CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares de CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

6.4. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: A Cedente poderá, a qualquer tempo e quantas vezes entender, desde que mediante comunicação prévia de 30 (trinta) dias da data pretendida, realizar a recompra facultativa integral ou parcial dos Créditos Imobiliários, observadas as seguintes regras: (“**Recompra Facultativa**”):

- (i) na hipótese de Recompra Facultativa parcial, os valores pagos antecipadamente serão utilizados para a realização de amortização dos CRI, e acrescidos do prêmio calculado de acordo com os dispositivos abaixo;
- (ii) o valor pago pela Cedente a título de Recompra Facultativa deverá corresponder ao saldo devedor dos CRI, ou de proporção deste, na hipótese de Recompra Facultativa

parcial, acrescido de prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo pagamento da Recompra Facultativa e a Data de Vencimento dos CRI (“**Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo**”).

$$\text{Prêmio do Pagamento Antecipado Facultativo} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

Onde:

PU = Saldo devedor dos CRI em caso de Recompra Facultativa total ou a parcela do saldo devedor dos CRI objeto de Recompra Facultativa parcial;

DU = significa número de dias úteis entre a data do efetivo pagamento da Recompra Facultativa e a data de vencimento dos CRI;

Y = significa o prêmio ao ano de 0,7500%.

6.5. Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel: Adicionalmente, a Cedente ou seu controlador poderão, a qualquer momento, realizar a venda total ou parcial das ações de emissão da Cedente ou do Imóvel (“**Venda do Imóvel**”), desde que o instrumento que confira tais direitos de aquisição ao terceiro adquirente preveja a correspondente recompra da totalidade ou de parte, conforme o caso, dos Créditos Imobiliários, acrescida de prêmio, nos termos da presente cláusula, como condição precedente ou ato do fechamento para a venda do Imóvel, observados os termos e condições previstos abaixo (“**Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel**”).

6.5.1. Caso a Cedente opte pelo Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, nos termos previstos do item 6.5., acima, a Venda do Imóvel estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Cedente deverá comunicar a Emissora, por escrito, com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel. Tal comunicado deverá conter os termos e condições do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, incluindo (i) a data do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, que não poderá exceder 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio de referido comunicado; (ii) se a venda de que trata o item 6.5. será sobre parte ou sobre a totalidade das ações de emissão da Cedente ou do Imóvel (iii) se a Venda do Imóvel for parcial, o valor do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, observado que referido valor deverá ser estabelecido de forma que o LTV seja preservado obrigatoriamente, observada a alínea “b” abaixo; e (iv) quaisquer outras informações adicionais para fins do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel (“**Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel**”);

- (ii) a Cedente deverá comprovar à Emissora, na data de envio da Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, mediante apresentação de memória de cálculo com base no último laudo de avaliação preparado por Avaliador Autorizado, que a venda total ou parcial do Imóvel, conforme o caso, e a realização do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel não acarretará o descumprimento do percentual de LTV descrito na alínea “e” do item 6.7.;
- (iii) caso o preço recebido em decorrência da Venda do Imóvel implique na inobservância do LTV máximo descrito na alínea “e” do item 6.7., abaixo, a efetivação da referida venda deverá ser condicionada à concomitante realização de recompra adicional, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários, de modo que a venda não ocasione o desenquadramento do LTV;
- (iv) o valor pago pela Cedente a título de Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel deverá corresponder ao saldo dos CRI, ou de proporção deste, na hipótese de Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel parcial, acrescido de prêmio equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, considerando a quantidade de dias úteis a transcorrer entre a data do efetivo Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel e a data de vencimento dos CRI, calculado conforme fórmula abaixo (“**Prêmio do Pagamento Antecipado Venda do Imóvel**”).

$$\text{Prêmio do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel} = PU * [(1 + Y)^{(DU/252)} - 1]$$

Onde:

PU = Saldo devedor dos CRI no caso do Pagamento Antecipado Venda do Imóvel total ou a parcela do saldo devedor dos CRI objeto de Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel no caso do Pagamento Antecipado Venda do Imóvel parcial, acrescido da soma dos itens (i) e (ii) acima;

DU = significa número de dias úteis entre a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou das ações de emissão da Cedente e a data de vencimento, sendo “DU” um número inteiro;

Y = significa o prêmio ao ano, equivalente a 0,35%; e

- (v) a recompra dos Créditos Imobiliários, acrescida do Prêmio do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel ou das ações de emissão da Cedente deverá ser realizado na data indicada na Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, com a consequente amortização ou resgate total ou parcial dos CRI, conforme o caso, na forma descrita no Termo de Securitização; e

- (vi) uma vez atendidas as condições acima, com o respectivo resgate total dos CRI, as respectivas garantias vinculadas à Emissora e ao Imóvel (*i.e.* Alienação Fiduciária de Imóvel) serão devidamente liberadas, de acordo com os procedimentos estabelecidos nos respectivos instrumentos de constituição das garantias.

6.5.2. Efetivado o Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel, a Cessionária promoverá, com os recursos obtidos, a correspondente Amortização Extraordinária Obrigatória ou o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme o caso, na forma descrita neste Termo de Securitização.

6.5.3. Caso a Cedente ou seu controlador não receba os recursos provenientes da Venda do Imóvel ou, ainda, o fechamento da operação de Venda do Imóvel não aconteça, a Notificação do Pagamento Antecipado pela Venda do Imóvel deverá ser desconsiderada para todos os fins, sem qualquer ônus ou penalidade à Cedente ou seu controlador, não se estabelecendo qualquer obrigação ou compromisso por parte da Cedente ou de seu controlador na eventual realização da recompra dos Créditos Imobiliários.

6.6. Recompra Compulsória Não Automática. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente ("**Recompra Compulsória Não Automática**"), observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares de CRI por falta de quórum, a Emissora **não** determinará a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários:

- (i) descumprimento comprovado, pela Cedente e/ou pela BSREP III, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária decorrente deste instrumento ou dos Contratos de Garantia, não sanada no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis ou outro prazo de cura estabelecido nos respectivos instrumentos, contados da data em que ocorrer o referido descumprimento;
- (ii) se for comprovada qualquer imprecisão, incorreção, descumprimento ou omissões materiais, imputáveis à Cedente e/ou pela BSREP III, conforme aplicável, em qualquer declaração (em relação à data em que ela foi prestada), informação (em relação à data a que ela se refere) ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente relativos a este instrumento ou qualquer dos Contratos de Garantia e que afete de maneira negativa o Imóvel, os seus frutos e/ou as respectivas Garantias;
- (iii) uma vez iniciado o pagamento do aluguel, nos termos previstos no Contrato de Locação do Imóvel, a não renovação ou cancelamento, revogação ou suspensão ou cassação das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Cedente e que impacte efetivamente na exploração econômica do Imóvel, exceto se, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Cedente: (a) comprove a regularização da concessão, alvará, autorização ou licença, conforme aplicável; (b) apresente a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade de suas atividades; ou, (c) comprove estar em curso procedimento administrativo ou judicial visando à obtenção ou renovação dos referidos documentos, desde que a Cedente esteja

cumprindo tempestivamente quaisquer exigências ou adequações impostas pelos respectivos órgãos da administração pública ou do judiciário;

(iv) decisão administrativa ou judicial de exequibilidade imediata ou qualquer evento que possa afetar substancialmente e negativamente o crédito da Cedente, desde que não seja obtido efeito suspensivo de tal decisão e/ou seja prestada garantia em juízo (e desde que aceita em juízo) em 45 (quarenta e cinco) dias ou no prazo legal cabível, o que for menor;

(v) uma vez iniciado o pagamento do aluguel, nos termos previstos no Contrato de Locação do Imóvel, não renovação/não contratação das apólices de seguro patrimonial, ou, vencido o seguro sem sua devida renovação, não contratação, conforme aplicável, da apólice de seguro patrimonial do Imóvel em até 15 (quinze) dias do referido vencimento;

(vi) observado o item (v) acima, se a Cedente não promover: (a) em até 30 (trinta) dias a contar da contratação de nova apólice de seguro, junto à companhia seguradora, o endosso das apólices de seguro patrimonial contratadas relativamente ao Imóvel, indicando a Securitizadora como única beneficiária do pagamento de qualquer indenização que venha a ser realizada nos termos da apólice vigente, ou (b) na hipótese de sinistro do Imóvel antes de efetivado o endosso indicado acima, a transferência à Securitizadora dos recursos recebidos a título de indenização, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis do recebimento dos recursos da seguradora;

(vii) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel que comprometa substancialmente a sua exploração econômica e não haja a recomposição do mesmo, para exploração em até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência do sinistro e desde que a referida recomposição atenda o LTV mínimo estabelecido nos termos do inciso “v” do item 6.4., abaixo;

(viii) caso a Cedente, suas Controladas e/ou seus Representantes venham descumprir qualquer decisão judicial ou administrativa em razão da prática de atos que importem na violação de qualquer dispositivo da legislação que estabelece zoneamento e ocupação do solo do município onde se localiza o Imóvel, zoneamento, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, lei de combate e proteção a incêndio, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras, nascente de água, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo e saúde pública, quaisquer ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC) e/ou Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) firmados com agências e entidades que conduzam inspeção e controle ambiental e/ou o Ministério Público, ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel com relação ao absoluto cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes, nas esferas municipal, estadual e federal, na medida em que forem aplicáveis, em todos os casos, que estejam sob sua responsabilidade;

(ix) caso se verifique a existência de (a) decisão administrativa condenatória final, ou seja, não sujeita a recurso e/ou questionamento referente à prática de atos pela Cedente e/ou por qualquer Controlada da Cedente que importem em trabalho infantil, trabalho escravo, incentivo à prostituição ou crime contra o meio ambiente; ou (b) decisão judicial condenatória transitada em julgado referente à prática de atos pela Cedente e/ou por qualquer Controlada da Cedente que importem trabalho infantil, trabalho escravo, incentivo à prostituição ou crime contra o meio ambiente;

- (x) caso se verifique a existência de decisão judicial condenatória transitada em julgado referente à prática de atos pela Cedente e/ou por qualquer Controlada da Cedente que resultem nas demais violações à legislação trabalhista, desde que cause um Efeito Adverso Relevante;
- (xi) protestos de títulos contra a Cedente, cujo valor, individual ou em conjunto, seja igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a primeira data de integralização dos CRI, ou seu valor equivalente em outras moedas, exceto se tiver sido comprovado: (a) que o protesto foi sanado, suspenso, declarado ilegítimo ou comprovado como tendo sido indevidamente efetuado no prazo de cura de até 30 (trinta) dias contados da ciência sobre o referido protesto, (b) no prazo legal, que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros, ou (c) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do respectivo protesto, que foi prestada garantia aceita em juízo, no valor do respectivo protesto;
- (xii) inadimplemento de obrigação financeira (ou seja, operações com instituições financeiras ou no âmbito de operações de mercado de capitais) em geral, não especificamente relacionada a este instrumento, e por cujo pagamento da Cedente seja comprovadamente responsável, em valor, individual ou em conjunto, igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a primeira data de integralização dos CRI, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de cura de 10 (dez) dias úteis contados do referido descumprimento;
- (xiii) se for comprovada qualquer falsidade imputável à Cedente em qualquer declaração, informação ou documento que houver sido firmado, prestado ou entregue pela Cedente relativo a este instrumento ou aos contratos de Garantia;
- (xiv) não recomposição do Fundo de Despesas, conforme determinado neste instrumento, observado o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação da Securitizadora neste sentido;
- (xv) questionamento judicial, pela Cedente, pela BSREP III, por qualquer de suas Controladas ou os controladores diretos da Cedente e/ou da BSREP III, bem como por Representantes da Cedente e/ou da BSREP III, quanto à validade, eficácia e/ou exequibilidade de quaisquer Documentos da Operação;
- (xvi) caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação forem declarados inexecutáveis, nulos, ineficazes ou inválidos por decisão judicial e/ou administrativa, exceto se (a) tal decisão tiver sido revertida ou cujos efeitos sejam suspensos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data da notificação de tal decisão; ou (b) especificamente para as decisões administrativas, estas estejam sendo legalmente contestadas e tenha sido obtido efeito suspensivo, caso necessário, à cessação da exequibilidade da decisão em questão; e
- (xvii) caso a Alienação Fiduciária de Imóvel, o ESA e a Corporate Guarantee não sejam devidamente constituídas/outorgadas pela Cedente.

6.7. Recompra Compulsória Automática: Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, acarretará a obrigação de recompra compulsória dos Créditos Imobiliários pela Cedente, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (**"Recompra Compulsória Automática"** e, em conjunto com a Recompra Compulsória Não Automática, **"Recompra Compulsória"**):

- (i) descumprimento, pela Cedente e/ou pela BSREP III e respectivas Controladas, conforme aplicável, de obrigação pecuniária estabelecida nos Documentos da Operação na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contados do referido descumprimento. Para fins deste Termo de Securitização, **“Controladas”** significam as companhias sobre as quais há a titularidade e o exercício, direta ou indiretamente, dos poderes necessários para definir ou orientar a definição dos atos de gestão ou políticas de determinada pessoa, conforme definição no artigo 116 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (**“Lei das Sociedades Anônimas”**);
- (ii) (1) pedido, por parte da Cedente e/ou pela BSREP III e respectivas Controladas de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (2) se a Cedente, BSREP III e/ou suas respectivas Controladas ingressarem em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (3) ajuizamento, pela Cedente, BSREP III e/ou suas respectivas Controladas, de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do §12º do artigo 6º da Lei nº 11.101, de fevereiro de 2005, conforme alterada (**“Lei 11.101”**); (4) se a Cedente, BSREP III e/ou quaisquer Controladas formular pedido de autofalência; (5) pedido de falência da Cedente, BSREP III e/ou quaisquer Controladas, formulado por terceiros, e não elidido no prazo legal, entendendo-se por tal, inclusive, eventual depósito feito nos termos do artigo 98, parágrafo único da Lei 11.101; (5) ocorrência de liquidação, extinção ou dissolução da Cedente e/ou da BSREP III; ou (6) aprovação em assembleia geral de acionistas da Cedente da dissolução, extinção ou liquidação da Cedente e/ou da BSREP III;
- (iii) transferência ou qualquer forma de cessão a terceiros, pela Cedente e/ou pela BSREP III e respectivas Controladas, conforme aplicável, no todo ou em parte, de qualquer de suas obrigações assumidas neste instrumento ou nos demais Documentos da Operação, sem a prévia anuência da Securitizadora, exceto se no caso de uma Reorganização Societária Permitida;
- (iv) ocorrência, em relação às Garantias, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil, respeitado o disposto nos Documentos da Operação com relação ao prazo para reforço das Garantias;
- (v) caso o loan to value (**“LTV”**), definido como o valor do saldo devedor dos CRI na Data de Verificação do LTV (conforme abaixo definida) dividido pelo valor de avaliação do Imóvel, conforme indicado em laudo de avaliação emitido por um Avaliador Autorizado, seja superior a (1) 72% (setenta e dois por cento), desde a data do pagamento do Preço de Cessão até Primeira Atualização do LTV (conforme abaixo definida); e (2) 70% (setenta por cento) desde a Primeira Atualização do LTV até a data do integral pagamento dos Créditos Imobiliários; observado o quanto disposto nos subitens 6.4.3. e seguintes, abaixo, e não seja realizado, pela Cedente uma Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da emissão do laudo, no montante necessário para fins de observância do LTV;
- (vi) na ocorrência de desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição, que exproprie ou afete, total ou parcialmente o Imóvel, de forma que afete substancialmente a exploração deste, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;

- (vii) declaração de vencimento antecipado, referente a quaisquer operações de natureza financeira junto a instituições financeiras (incluindo no âmbito de operações de mercado de capitais) a que esteja sujeita a Cedente;
- (viii) não cumprimento, pela Cedente, de qualquer decisão ou sentença judicial de exigibilidade imediata contra a Cedente, em valor unitário ou agregado igual ou superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a primeira data de integralização, ou seu valor equivalente em outras moedas, observado o prazo de até 30 (trinta) dias contado da decisão ou sentença judicial, ou prazo inferior, conforme determinado pela decisão ou sentença, para constituição de garantia ou obtenção do efeito suspensivo;
- (ix) qualquer processo de reorganização societária (cisão, fusão, incorporação, ou outras reestruturações societárias), ou a modificação do controle efetivo direto ou indireto da Cedente, sem a prévia e expressa autorização da Securitizadora, exceto no caso de uma Reorganização Societária Permitida, observada a Cláusula 6.7.2. deste instrumento;
- (x) na ocorrência de sinistro total do Imóvel e a respectiva companhia seguradora não realizar o pagamento da indenização no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do respectivo sinistro, e desde que a Cedente não realize uma Recompra Facultativa no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados a partir do decurso do referido prazo, observado que a Cedente deverá comunicar a Securitizadora, em até 1 (um) dia útil contado do decurso do prazo de 60 (sessenta) dias mencionado acima, sua intenção de realizar referida Recompra Facultativa, observado que, nesta hipótese, não há qualquer incidência de prêmio;
- (xi) contratação de qualquer dívida bancária pela Cedente: (a) em montante superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), atualizado pela variação positiva do IPCA desde a data de pagamento do Preço de Cessão, e/ou (b) que onere o Imóvel ou seus recebíveis, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora;
- (xii) caso este instrumento ou os contratos das Garantias sejam declarados inválido, nulo ou inexecutável, por meio de decisão judicial de exequibilidade imediata, sem que contra ela tenha sido obtido qualquer medida judicial com efeito suspensivo no prazo de até 30 (trinta) dias, ou no prazo legal aplicável, o que for menor;
- (xiii) caso o Imóvel seja objeto de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora, desde que tal ônus ou gravame não seja revertido ou suspenso dentro de 30 (trinta) dias contados da sua efetiva constituição ou da publicação de decisão judicial determinando tal ônus ou gravame, conforme aplicável, estando excetuada a constituição de servidão ou outros ônus, desde que tal servidão não se afete substancialmente a exploração deste; e
- (xiv) alteração ou modificação do objeto social da Cedente, que modifique substancialmente as atividades atualmente desenvolvidas pela Cedente.

6.7.1. Observadas as demais obrigações previstas no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, enquanto não houver a quitação integral dos CRI, a Cedente se obrigou/ a fornecer à Emissora, em até 5 (cinco) dias úteis após sua ciência: (i) informações a respeito de qualquer dos eventos indicados nos itens 6.6. e 6.7., acima; e (ii) cópia de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado desfavorável à Cedente, na forma da alínea “ix” do item 6.7., acima.

6.7.2. Reorganização Permitida: Para fins dos documentos da Operação, é considerada uma “**Reorganização Societária Permitida**” qualquer reorganização societária, modificação do controle efetivo direto ou indireto da Cedente, a respectiva transferência realizada (i) para a BAM; (ii) para uma

entidade que seja Controlada da BAM; ou (iii) para um veículo de investimento gerido e/ou administrado, direta ou indiretamente, pela BAM, desde que nos casos “ii” e “iii”, a BAM ou suas afiliadas, direta ou indiretamente, detenham plenamente a ingerência sobre o Imóvel e mantenham participação e as entidades e/ou veículos estejam com situação patrimonial e financeira saudáveis e, em qualquer dos casos, sejam mantidas as obrigações assumidas e as garantias outorgadas sobre os ativos, bens e direitos nos termos dos Documentos da Operação, inclusive no ESA. Adicionalmente, entende-se também por **“Reorganização Societária Permitida”** quaisquer reorganizações societárias necessárias para que a Cedente ou qualquer dos seus acionistas diretos passe a ser o detentor direto do Imóvel, que, atualmente, encontra-se sob a titularidade da Cedente, sendo que, nessa hipótese, as obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão dirão respeito, indistintamente, à Cedente ou qualquer dos seus acionistas diretos.

6.7.3. Para os fins a alínea “v” do item 6.7., acima, as verificações do LTV serão realizadas a partir, inclusive, de 31 de março de 2025 (**“Primeira Atualização do LTV”**), e no mesmo dia dos anos subsequentes (em conjunto com a Primeira Data de Verificação do LTV, **“Data de Verificação do LTV”**) e conseqüentemente, a referida hipótese de Recompra Compulsória não será aplicável anteriormente à referida data.

6.7.3.1. O laudo de avaliação do Imóvel deverá: (i) ser elaborado de acordo com as normas técnicas emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas vigentes na data de sua celebração por um dos Avaliadores Autorizados (conforme abaixo definido); (ii) prever o valor de mercado do Imóvel; (iii) ser entregue à Emissora e o Agente Fiduciário com até 10 (dez) dias de antecedência da Data de Verificação do LTV; e (iv) ter como data base de referência o dia 31 de dezembro de 2024 na Primeira Verificação, bem como ter como data base no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.7.4. Adicionalmente, a partir da Primeira Atualização do LTV, caso a Emissora entenda que o valor de avaliação do Imóvel apresentado no laudo não reflete as condições de mercado de forma adequada, poderá esta, a seu critério e expensas, solicitar a elaboração de novo laudo junto aos Avaliadores Autorizados em até 30 (trinta) dias da Data de Verificação do LTV. Neste caso, o valor de avaliação do Imóvel para fins da verificação do índice de cobertura será a média simples dos 2 (dois) laudos.

6.7.5. Caso: (i) na Primeira Atualização do LTV, ou (ii) em quaisquer Datas de Verificação do LTV posteriores; o LTV seja superior a 70% (setenta por cento), a Cedente deverá realizar, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido a Recompra Compulsória Automática, no montante necessário para fins de observância do LTV, sem a incidência de qualquer prêmio.

6.7.6. Para fins do inciso “g” do item 6.6., acima, após a reconstrução do Imóvel, a Cedente deverá apresentar novo laudo de avaliação do Imóvel, preparado por Avaliador Autorizado, que comprove a observância do LTV máximo estabelecido nos termos do inciso “e” do item 6.7., acima, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da conclusão das obras de recomposição do Imóvel.

6.7.7. Pagamento: Em caso de declaração de Recompra Compulsória, ficará a Cedente obrigada a efetuar o pagamento integral ou proporcional, conforme o caso, em parcela única, do saldo devedor dos CRI, incluindo quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Cedente, nos

termos dos Documentos da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela Securitizadora, sob pena de, em não fazendo, ficar obrigada, ainda ao pagamento dos Encargos Moratórios, sendo que a Cessionária deverá utilizar a totalidade dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória para realizar a Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

6.8. Comunicação à B3. A Amortização Extraordinária dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI deverão ser comunicados à B3, conforme o caso, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data de sua efetivação por meio do envio de correspondência neste sentido, à B3, conforme o caso, informando: (i) a respectiva data para realização da Amortização Extraordinária dos CRI e/ou do Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso; (ii) o valor da Amortização Extraordinária dos CRI e/ou do Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso; e (iii) todas as demais informações necessárias para a Amortização Extraordinária dos CRI e/ou do Resgate Antecipado dos CRI.

6.9. Multa Indenizatória: A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia, exigibilidade da integralidade dos respectivos Créditos Imobiliários até a integral quitação dos CRI e das obrigações do Patrimônio Separado, de modo que a Cedente pagará a Securitizadora a Multa Indenizatória, abaixo definida, na Conta Centralizadora, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos (“**Eventos de Multa Indenizatória**”):

- a) a legitimidade, existência, validade, eficácia, liquidez, regularidade e/ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja objeto de questionamento (e sem prejuízo do quanto disposto no item 6.8. e respectivos subitens abaixo), no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários; ou
- b) o direito à Recompra Compulsória em relação a qualquer um dos Créditos Imobiliários, de que é titular a Securitizadora nos termos acima, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo.

6.9.1. Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente obrigou-se, nos termos do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Securitizadora, multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil Brasileiro, calculada com base no saldo devedor dos CRI, proporcionalmente aos valores dos Créditos Imobiliários sobre os quais incidiu o Evento de Multa Indenizatória representada em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários (respectivamente, “**Valor da Multa Indenizatória**” e “**Multa Indenizatória**”).

6.9.2. Em nenhuma hipótese será devido pela Cedente, em relação a um mesmo Crédito Imobiliário, o pagamento cumulativo de Multa Indenizatória e de valores decorrentes da Recompra Compulsória ou Recompra Compulsória Automática.

6.10. Substituição dos Créditos Imobiliários. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas no Contrato de Cessão e demais Documentos da Operação, caso, por qualquer motivo, durante a vigência

dos CRI, seja verificada temporariamente a insuficiência do lastro em Créditos Imobiliários vinculados a tais CRI, inclusive em razão da rescisão e/ou denúncia do Contrato de Locação pelo Devedor nos termos nele previstos, com ou sem o pagamento das multas devidas pelo Devedor nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Locação (**"Multa – Contrato de Locação"**), a Cedente permanecerá obrigada aos pagamentos estabelecidos nos termos da Cláusula 2.2.8.3.1. acima, e poderá vincular os eventuais novos créditos imobiliários decorrentes da locação do Imóvel à emissão dos CRI (**"Novos Créditos Imobiliários"**), mediante a formalização de aditamento ao presente instrumento (na forma descrita no subitem 6.10.1., abaixo), sem que seja devido qualquer valor de cessão adicional à Cedente, passando os respectivos Novos Créditos Imobiliários a integrar o lastro dos CRI, com a consequente emissão de novas cédulas de créditos imobiliários pela Securitizadora e a substituição do lastro dos CRI (**"Substituição"**), sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, desde que se observe os seguintes critérios de elegibilidade:

- a) os respectivos Novos Créditos Imobiliários deverão corresponder a locações realizadas no próprio Imóvel;
- b) os respectivos Novos Créditos Imobiliários não poderão ter parcela em atraso superior a 30 (trinta) dias;
- c) não poderá ser alterada, para menor, a remuneração devida no âmbito dos CRI ou o montante total de créditos vinculados à respectiva emissão; e
- d) o valor e o prazo dos Novos Créditos Imobiliários deverão ser compatíveis com o prazo dos CRI, de modo que não poderá ser postergada a data de vencimento dos CRI.

6.10.1. Em caso de Substituição, a Emissora deverá:

- (i) em até 45 (quarenta e cinco) dias da data da vinculação dos referidos Novos Créditos Imobiliários aos CRI, aditar este Termo de Securitização, de modo a formalizar a vinculação de tais créditos à emissão; e
- (ii) em até 15 (quinze) dias da data da vinculação dos referidos Novos Créditos Imobiliários aos CRI, aditar o presente instrumento, de modo a formalizar a cessão de tais créditos à Emissora.

6.10.2. Em caso de Substituição, a Cedente se obrigou a, nos termos do Contrato de Cessão, comunicar os devedores dos Novos Créditos Imobiliários e eventuais fiadores dos respectivos contratos de locação sobre a presente Cessão de Créditos, por meio de envio da notificação, para os fins do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, informando que os pagamentos dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação deverão ser realizados na Conta Centralizadora, devendo a Cedente encaminhar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário comprovação do efetivo recebimento da Notificação pelos respectivos devedores e eventuais fiadores por meio de Aviso de Recebimento ou por meio de protocolo de recebimento devidamente assinado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do aditamento ao Contrato de Cessão previsto acima.

6.10.3. Nos termos do Contrato de Cessão, enquanto a Multa – Contrato de Locação estiver em discussão entre a Cedente e o Devedor, a Cedente, no prazo de até 1 (um) ano contado da denúncia do Contrato de Locação, deverá decidir se: (i) realizará a Substituição total ou parcial dos Créditos Imobiliários; ou (ii) realizará a recompra automática integral ou parcial dos Créditos Imobiliários (**"Recompra Créditos Imobiliários"**), no estado e condições em que se encontrarem, pagando o montante equivalente à totalidade ou proporção do saldo devedor dos CRI, calculado na forma deste

Termo de Securitização, sem qualquer incidência de prêmio (“**Valor Recompra Rescisão**”), sendo que, neste caso, a Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos pagos pela Cedente para realizar a amortização ou o resgate, total ou parcial, dos CRI (“**Recompra Facultativa Rescisão**”). Durante todo o prazo de 01 (um) ano mencionado nesta Cláusula, a Cedente deverá permanecer realizando o pagamento dos Créditos Imobiliários em conformidade com o subitem 2.2.8.3.1. acima. Caso, decorrido o prazo de 01 (um) ano mencionado nesta Cláusula, e a Cedente não opte por um dos itens (i) ou (ii) mencionados nesta Cláusula, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo de 1 (um) ano, a Cedente deverá realizar a recompra compulsória e automática integral dos Créditos Imobiliários, no estado e condições em que se encontrarem, pagando o Valor Recompra Rescisão (“**Recompra Compulsória Rescisão**”) e, conseqüentemente, a Cessionária deverá utilizar a totalidade dos recursos para realizar o resgate total dos CRI.

6.10.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.10.3 acima, caso, a qualquer momento, a Multa – Contrato de Locação seja paga à Cedente, a Securitizadora deverá reter na Conta Centralizadora a Multa – Contrato de Locação até que, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da rescisão do Contrato de Locação, a Cedente decida se realizará (i) a Substituição total dos Créditos Imobiliários; ou (ii) a Recompra Créditos Imobiliários, com os recursos da Multa – Contrato Locação, sendo certo que, durante todo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias mencionado nesta Cláusula, a Cedente deverá permanecer realizando o pagamento dos Créditos Imobiliários em conformidade com o subitem 2.2.8.3. acima. Caso, decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias mencionado nesta Cláusula, e a Cedente não opte por um dos itens (i) ou (ii) mencionados nesta Cláusula, em até 02 (dois) Dias Úteis contados do fim do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a Cedente deverá realizar a Recompra Compulsória Rescisão.

6.10.5. Uma vez realizada a Substituição ou a Recompra Facultativa Rescisão, mencionadas nos itens (i) ou (ii) acima, a Cessionária liberará a Multa – Contrato de Locação para a Cedente na Conta Autorizada Cedente.

6.10.6. Recompra Compulsória Automática Adicional: Sem prejuízo das demais disposições constantes do Contrato de Cessão, no prazo que antecede em 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento final dos CRI, a Cedente compromete-se a realizar a recompra compulsória e automática integral dos Créditos Imobiliários, no estado e condições em que se encontrarem, pagando, no referido prazo, o montante equivalente à totalidade do saldo devedor dos CRI, calculado na forma deste Termo de Securitização, sendo que a Securitizadora deverá utilizar a totalidade dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Automática para realizar o resgate dos CRI.

7 ASSEMBLEIA ESPECIAL

7.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, inclusive de modo parcial ou totalmente digital, conforme previsto no artigo 29 da Resolução CVM 60, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI, observado o disposto no artigo 25 da Resolução CVM 60.

7.2. Legislação Aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial o disposto na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430, e, subsidiariamente, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

7.3. Meio de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI. A Assembleia Especial poderá ser realizada: **(i)** de modo exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou **(ii)** de modo parcialmente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

7.3.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Titular de CRI.

7.3.2. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

7.4. Competência para Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

7.5. Convocação. A convocação da Assembleia Especial deve ser (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhada pela Emissora ao Agente Fiduciário.

7.5.1. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá ocorrer com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização para primeira convocação, e com 8 (oito) dias de antecedência, no mínimo, para a segunda convocação.

7.5.2. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial seja realizada conjuntamente com a primeira convocação.

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

7.5.4. A presença da totalidade dos Titulares de CRI supre a falta de convocação para fins e instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

7.6. Instalação. A Assembleia Especial será instalada, em primeira ou segunda convocação, com qualquer número de Titulares de CRI.

7.7. Voto. Cada CRI em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

7.8. Comparecimento do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

7.9. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá (i) ao representante da Emissora; (ii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial; (iii) ao representante do Agente Fiduciário; (iv) a qualquer outra pessoa que os Titulares de CRI indicarem; ou (v) à pessoa designada pela CVM.

7.10. Deliberações. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da respectiva Assembleia Especial, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Em qualquer caso, os votos em branco deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da respectiva Assembleia Especial.

7.10.1. Exceto se de outra forma avençado, as deliberações, inclusive eventuais dispensas de cumprimento de obrigações (*waivers*), serão tomadas em primeira convocação, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde representem no mínimo 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

7.11. Assembleia Especial para Deliberação sobre a Recompra Compulsória. Para fins do disposto na Cláusula 6.3.1 acima, na ocorrência de quaisquer dos eventos de Recompra Compulsória indicados na Cláusula 6.6. acima, a Emissora convocará uma Assembleia Especial, nos termos desta Cláusula 7, para que seja deliberado a Recompra Compulsória, por Titulares de CRI que representem, pelo menos, (i) em primeira convocação, a maioria simples dos CRI em Circulação; ou (ii) em segunda convocação, a maioria simples dos Titulares de CRI presentes na Assembleia Especial, desde que os Titulares dos CRI representem, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Se, em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deliberarem pela Recompra Compulsória, a Cedente realizará o pagamento antecipado do saldo remanescente dos CRI, e a Emissora, por sua vez, realizará o Resgate Antecipado dos CRI. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI por falta de quórum ou por não ter sido atingido o quórum de deliberação, a Emissora não declarará a Recompra Compulsória.

7.11.1. As deliberações relativas aos seguintes temas deverão ser aprovadas em primeira ou em segunda convocação, por Titulares de CRI, que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação: (i) a alteração das datas de pagamento de principal e remuneração dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Remuneração dos CRI; (ii) a alteração da remuneração ou do principal dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Remuneração dos CRI; (iii) a alteração do prazo de vencimento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI; (iv) a alteração dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI; (v) a criação de hipóteses de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários e, consequentemente dos CRI, e/ou a alteração dos eventos de Recompra Compulsória e/ou de Amortização Extraordinária dos CRI e/ou do Resgate Antecipado dos CRI; e (vi) a alteração de quaisquer dos quóruns de deliberação dos Titulares de CRI em Assembleia Especial previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que tal alteração dependerá, inclusive, da anuência da Cedente.

7.11.2. A Assembleia Especial que deliberar pela aprovação das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, que contiver ou não ressalvas, podem ser consideradas automaticamente



aprovadas caso referida Assembleia Especial não seja instalada, em segunda convocação, em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares de CRI, sendo que todos os custos para realização da referida Assembleia Especial serão arcados pela Cedente e, na sua inadimplência, pelo Patrimônio Separado, sendo acrescido ao saldo devedor dos CRI.

7.11.3. É admitida a realização de primeira e segunda convocações, por meio de edital único, no caso de Assembleia Especial convocada para deliberar exclusivamente sobre as demonstrações financeiras, de forma que o edital da segunda convocação poderá ser divulgado simultaneamente ao edital da primeira convocação, nos termos do artigo 26§1º Resolução CVM 60.

7.11.4. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, é competência privativa da Assembleia Especial, além das demais matérias já previstas neste Termo de Securitização, observados os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Termo de Securitização, deliberar, inclusive, sobre: **(i)** a aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem qual seja, 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** alterações a este Termo de Securitização, exceto nos casos previstos na Cláusula 16.11 abaixo.

7.12. Dispensa de Convocação. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecer a totalidade dos Titulares de CRI.

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

7.14. Consulta Formal. Nos termos do parágrafo 5º do artigo 30, da Resolução CVM 60, os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, desde que respeitadas as disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, incluindo, sem limitação, a observância dos quóruns previstos.

7.14.1. É de responsabilidade de cada Titular de CRI garantir que sua manifestação por meio da consulta formal seja enviada dentro do prazo estipulado e de acordo com as instruções fornecidas no Edital de Convocação, sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.

8. OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Informação de Fatos Relevantes. A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, nos termos da Resolução CVM 44, os quais serão divulgados, no mínimo, por meio das páginas da rede mundial de computadores da Emissora e da CVM.

8.1.1. Adicionalmente, a Emissora compromete-se a enviar referidas informações ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da divulgação de fato relevante.



8.2. Relatório Mensal. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 5º (quinto) dia de cada mês, referente aos dados do mês anterior, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) data de emissão dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos CRI;
- (iii) valor pago aos Titulares de CRI no mês;
- (iv) data de vencimento final dos CRI;
- (v) valor recebido em decorrência dos Créditos Imobiliários;
- (vi) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e
- (vii) apuração dos valores existentes no Fundo de Despesas.

8.3. Veracidade de Informações e Declarações. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação se as informações disponibilizadas aos Investidores e ao Agente Fiduciário são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (v) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;



- (vi) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (vii) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Cedente ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (viii) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens ou propriedades estejam vinculados (cujo consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido previamente obtida), nem irá resultar (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos;
- (ix) o Patrimônio Separado dos CRI não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;
- (x) não teve sua falência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial, tampouco existe qualquer evento análogo aos anteriores que caracterize ou possa caracterizar estado de insolvência da Emissora;
- (xi) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;
- (xii) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais ou arbitrais de qualquer natureza, em qualquer tribunal, nem foi condenada na esfera judicial ou administrativa por questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil e/ou incentivo à prostituição;
- (xiii) a Emissora declara, por si e suas Controladas, bem como por seus administradores e empregados, agindo em nome da Emissora, neste ato, estar ciente dos termos das Leis Anticorrupção, e compromete-se a abster-se de praticar qualquer atividade que constitua uma violação às disposições contidas nas Leis Anticorrupção. A Emissora declara, ainda (a) que adota as melhores práticas (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados adotem as melhores práticas) para evitar seus eventuais subcontratados violem as disposições contidas nas Leis Anticorrupção e (b) que mantém (e faz com que suas Controladas e demais Afiliadas, bem como seus administradores e empregados mantenham) políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas e dá conhecimento pleno de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora;
- (xiv) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e que (a) sejam relevantes para a execução das atividades da Emissora; ou (b) cujo descumprimento pela Emissora não possa resultar em um Efeito Adverso Relevante. A Emissora está obrigada, ainda, a



proceder com todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

(xv) inexistir qualquer procedimento nas esferas administrativa ou judicial, notadamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção.

8.3.2. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 8.3.1 acima, a Emissora compromete-se a não iniciar qualquer questionamento judicial de qualquer disposição do Contrato de Cessão, deste Termo de Securitização e/ou dos demais Documentos da Operação.

8.3.3. A Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência dos respectivos fatos, caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.3.4. A Emissora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia.

8.3.5. A Emissora compromete-se a encaminhar para o Agente Fiduciário dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas dos fiadores ou de seus balancetes anuais ou, ainda, cópia da declaração de imposto de renda dos fiadores pessoa física, conforme aplicável.

8.3.6. A Emissora deverá tomar todas as providências judiciais ou administrativas necessárias de forma a manter o Patrimônio Separado dos CRI isento de quaisquer dívidas tributárias, trabalhistas ou previdenciárias diretamente relacionadas à Emissora ou ao seu grupo, sendo que nesta previsão não estão incluídos atos e acontecimentos relacionados a esta emissão dos CRI e a outras emissões de certificados de recebíveis da Emissora, conforme venha a ser exigido por força da previsão estabelecida no artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35, obrigando-se inclusive a: (i) solicitar a exclusão judicial ou administrativa, conforme seja o caso, do Patrimônio Separado dos CRI como responsável pelo pagamento de tais contingências; e/ou (ii) ressarcir o Patrimônio Separado dos CRI de todo e qualquer valor que venha a ser subtraído do Patrimônio Separado dos CRI por força de tais contingências em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de referida subtração, mantendo, assim, o fluxo dos CRI inalterado.

8.4. Solicitação de Informações à Emissora. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários a que tenha tido acesso.

8.4.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Investidores, bem como informações relacionadas à Oferta pertinentes à



Resolução CVM 44, à Resolução CVM 160 e à Resolução CVM 60, suas alterações e aditamentos, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da respectiva solicitação.

8.5. Administração das CCI: As atividades relacionadas à administração das CCI serão exercidas pela Emissora, conforme os termos da Escritura de Emissão de CCI, sendo a Emissora responsável pela administração e cobrança da totalidade dos Créditos Imobiliários.

8.6. Obrigação de envio de informações pela Emissora. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Securitização, a Emissora está adicionalmente obrigada a disponibilizar em sua página na rede mundial de computadores e na página da CVM, no prazo legalmente estabelecido: **(i)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social então encerrado, acompanhadas de relatório dos auditores independentes, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM; e **(ii)** as informações periódicas e eventuais exigidas nos termos da Resolução CVM 60.

8.7. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme o artigo 15 da Resolução CVM 17, conforme alterada, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.8. Custódia dos Demais Documentos da Operação. A Emissora será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica: (i) da Escritura de Emissão de CCI; (ii) do Contrato de Cessão; (iii) deste Termo de Securitização; e (iv) do Contrato de Distribuição.

8.9. Cumprimento de obrigações decorrentes da legislação e regulamentações aplicáveis. A Emissora obriga-se a cumprir com todas as obrigações e vedações constantes da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, incluindo, mas não se limitando, às obrigações de fazer elencadas nos incisos do artigo 17 e às obrigações de não fazer, nos incisos do artigo 18, constantes da Resolução CVM 60.

9. GARANTIAS

9.1. Garantias. Os CRI, em virtude da constituição do Patrimônio Separado, contarão indiretamente com as seguintes garantias **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** a *Corporate Guarantee*; **(iii)** o ESA; e **(iv)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

9.2. Por sua vez, os Créditos Imobiliários contarão com as seguintes garantias **(i)** a Alienação Fiduciária de Imóvel; **(ii)** a *Corporate Guarantee*; **(iii)** o ESA; e **(iv)** a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

10. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI

10.1. Regime Fiduciário. Na forma do artigo 25 da Lei 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários do Patrimônio Separado, incluindo o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e das Contas Vinculadas, nos termos do Anexo

IV deste Termo de Securitização. Nesse sentido, os Créditos Imobiliários: **(a)** constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese; **(b)** permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(c)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração do Patrimônio Separado e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização; **(d)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; **(e)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e **(f)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

10.1.1. O presente Termo de Securitização será registrado na B3 nos termos da Cláusula 2.2.5 acima.

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

10.1.3. O Patrimônio Separado dos CRI, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

10.1.4. Na forma do artigo 27 da Lei 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

10.1.5. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado dos CRI, 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 demais encargos acessórios dos CRI, observado que eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários não é parte do Patrimônio Separado.

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

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

10.3. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando as demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei 14.430, bem como as enviará ao Agente Fiduciário em até 3 (três) meses após o encerramento do exercício social do Patrimônio Separado, qual seja 30 de setembro de cada ano.



11. AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste Termo de Securitização, da legislação e/ou regulamentação aplicável.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não ter qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse prevista no artigo 6º da Resolução CVM 17, sendo que o Agente Fiduciário não possui relação com a Emissora e/ou a Cedente que o impeça de exercer suas funções de forma diligente, de forma que assinou a declaração constante do Anexo III deste Termo de Securitização;
- (iv) ter analisado, diligentemente, os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) estar ciente da Circular 1.832 do Banco Central do Brasil; e
- (ix) em atendimento ao Ofício–Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Cedente, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor de eventuais garantias que vierem a ser prestadas no âmbito da presente Emissão, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

11.3. Obrigações do Agente Fiduciário. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa-fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;



- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI;
- (iii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar imediata convocação da assembleia prevista no artigo 7º da Resolução CVM 17, para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda toda a documentação relacionada ao exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização seja custodiado pelo Custodiante;
- (vii) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado dos CRI, por meio das informações divulgadas e/ou encaminhadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix) opinar sobre a suficiência das informações constantes de eventuais propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade da constituição de garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos deste Termo de Securitização, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;
- (xi) examinar proposta de substituição dos bens dados em garantia, se aplicável, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;
- (xii) intimar, conforme o caso, a Emissora e/ou a Cedente, a reforçar a garantia dada, se aplicável, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, caso tal obrigação venha a se tornar aplicável durante a vigência dos CRI;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia, conforme aplicável, ou o domicílio ou a sede da Emissora e/ou da Cedente, conforme o caso;



- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou no Patrimônio Separado dos CRI;
- (xv) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, Assembleia Especial, através de anúncio publicado pelo menos por 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações, nos termos definidos neste Termo de Securitização;
- (xvi) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no presente Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a eventuais garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Investidores e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, por meio de aviso a ser publicado em até 7 (sete) Dias Úteis contados da ciência do inadimplemento;
- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários não sejam cedidos a terceiros, nos termos da Resolução CVM 17;
- (xxi) colocar o relatório de que trata o inciso anterior à disposição dos Titulares de CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxii) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado dos CRI, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxiii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado dos CRI;
- (xxiv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (xxv) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;
- (xxvi) disponibilizar o Valor Nominal Unitário, calculado em conjunto com a Emissora, aos Titulares de CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou em seu website, qual seja, www.vortex.com.br; e



(xxvii) promover, na forma deste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado dos CRI.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emissora e/ou pela Cedente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

11.4.1. Em caso de inadimplemento, pela Cedente, quaisquer necessidade de assembleia ou de reestruturação das condições da Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares de CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; e (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio.

11.4.2. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação 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.

11.4.3. A primeira parcela dos honorários do Agente Fiduciário poderá ser faturada por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 17.595.680/0001-36.

11.5. Qualquer pagamento em atraso de quaisquer das remunerações ou pagamento ou reembolso de despesas previstas na Cláusula 11.4 acima estará sujeito à multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.6. Os valores referidos serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como: (i) impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) PIS; (iii) COFINS; (iv) CSLL; (v) IRRF; e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.7. Adicionalmente, a Cedente e/ou a Emissora, com recursos do Fundo de Despesas ou do Patrimônio Separado, conforme o caso, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas

necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Cedente, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Cedente. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Cedente. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Cedente, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

11.8. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Cedente e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.9. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da Cedente, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

11.11. Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.11.1. No caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia,



devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções.

11.11.2. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos prescritos no artigo 7º da Resolução CVM 17.

11.11.3. Em nenhuma hipótese a função de agente fiduciário poderá ficar vaga por período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Especial para a escolha do novo agente fiduciário.

11.12. Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação;
- (iii) por deliberação em Assembleia Especial, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei 14.430; ou
- (iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na cláusula **11.3** acima.

11.13. Agente Fiduciário Substituto. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos da cláusula 11.12 acima assumirá, integralmente, os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.14. Aditamento deste Termo de Securitização. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

11.15. Nomeação de Agente Fiduciário pelos Titulares de CRI. Os Titulares de CRI, após o encerramento do prazo para a distribuição dos CRI, poderão nomear substituto ao Agente Fiduciário, em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares de CRI.

11.16. Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI.

11.17. A modificação das condições dos CRI ou a não adoção de qualquer medida prevista no presente Termo de Securitização que vise à defesa dos direitos e interesses dos Titulares de CRI deve ser aprovada em assembleia mediante deliberação da maioria absoluta dos CRI em Circulação.

12. TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Transferência da Administração do Patrimônio Separado. Nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60, a destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode, a critério da Assembleia Especial, ocorrer nas seguintes situações:

- (i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar os CRI;
- (ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Securitizadora;
- (iii) pedido, elaborado por qualquer parte ou terceiro, de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora, não elidido no prazo legal;
- (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 2 (dois) Dias Úteis, contados da data em que a obrigação era devida; ou
- (v) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial, desde que conte com a concordância da Emissora.

12.2. Na hipótese prevista no inciso (i) acima, a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação, não sendo admitido que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos, conforme inciso I, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.430; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme inciso II, parágrafo 3º, do artigo 30 da Lei 14.4302. Na Assembleia Especial, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da Emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a Assembleia Especial seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

12.3. Nas hipóteses previstas nos incisos (ii) ao (iv) acima, cabe ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, em até 15 (quinze) dias nos termos do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, convocar Assembleia Especial para deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual os respectivos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial deverão nomear o liquidante e as formas de liquidação) ou pela não liquidação do Patrimônio Separado (hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de nova securitizadora, fixando as condições e os termos para administração, bem como sua respectiva remuneração).

12.4. Na hipótese prevista no inciso (v) acima, não haverá assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.

12.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos do Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger os direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRI, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos; e (e) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei 14.430 à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do artigo 18 da Lei 14.430.

13. DESPESAS DA OFERTA E DA EMISSÃO E FUNDO DE DESPESAS

13.1. Até a primeira Data de Integralização dos CRI, a Cedente deverá depositar na Conta Centralizadora o montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) para a constituição de um fundo de despesas em garantia do pagamento das despesas recorrentes da Emissão dos CRI (“**Valor Inicial do Fundo de Despesas**” e “**Fundo de Despesas**”, respectivamente). Os recursos do Fundo de Despesas serão aplicados e utilizados em consonância ao disposto neste Termo de Securitização.

13.2. A Cedente autoriza a Emissora a utilizar os recursos disponíveis no Fundo de Despesas para o pagamento direto dos prestadores de serviços dos CRI e para o pagamento das taxas de administração dos patrimônios separados devidas à Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização.

13.3. Caso a Securitizadora verifique que os recursos depositados no Fundo de Despesa atingiram valor inferior ao montante de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) (“**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**”), a Cedente deverá recompor o Fundo de Despesas, mediante transferência direta para a Conta Centralizadora dos valores necessários à recomposição ao Valor Inicial do Fundo de Despesas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da notificação enviada pela Emissora nesse sentido, com cópia ao Agente Fiduciário.

13.4. Caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Cedente 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 Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Securitizadora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Cedente no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Securitizadora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.5. 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 Especial convocada para este fim.

13.6. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial convocada com este fim, nos termos deste 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 Cedente 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 da Cedente no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

13.7. 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.

13.8. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.9. Os recursos da Conta Centralizadora estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que deverão ser aplicados pela Emissora, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora, exclusivamente em certificados e recibos de depósito bancário com liquidez diária e/ou operações compromissadas de emissão do Agente de Liquidação com vencimento anterior à Data de Vencimento. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas, ressalvados à Securitizadora os benefícios fiscais desses rendimentos.

13.10. Caso, após o cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação, ainda existam recursos no Fundo de Despesas, tais recursos deverão ser liberados, líquido de tributos, pela Emissora nas contas correntes a serem indicadas pela Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do cumprimento integral das obrigações assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação.

13.11. Despesas. As Despesas *Flat* e as demais despesas abaixo listadas (“**Despesas**”) serão arcadas pela Cedente, sendo que **(i)** as Despesas *Flat* serão depositadas pela Cedente na Conta Centralizadora até a Data de Integralização dos CRI; e **(ii)** as demais despesas, se comprovadamente incorridas no âmbito da Emissão, serão arcadas e/ou reembolsadas, exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, observado que, no caso de insuficiência do Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas diretamente pela Cedente, ou, ainda, por recursos do Patrimônio Separado dos CRI, em caso de inadimplemento pela Cedente:

(i) todos os emolumentos e taxas de registro, fiscalização e/ou custódia da B3, da CVM e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos às CCI e aos CRI;



(ii) remuneração da Emissora, nos seguintes termos:

- (a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
- (b) pela administração do patrimônio separado, no valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil 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;
- (c) por cada Data de Integralização, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) (exceto para a primeira Data de Integralização), a ser pago até o 1º (primeiro) Dia Útil contado de cada uma das Datas de Integralização;
- (d) as despesas referidas nos itens (a), (b) e (c) 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 Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e) o valor devido no âmbito do subitem (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento;

(iii) remuneração, a ser paga ao Custodiante, nos seguintes termos:

- (a) pela implantação e registro das CCI na B3, será devido o valor único de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização;
- (b) será devido o pagamento único, a título de registro e implantação do serviço de custódia, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias Úteis contados da data de assinatura do presente instrumento;
- (c) pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, remuneração anual, no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela determinada no item (ii) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. A remuneração da Instituição Custodiante acima descrita será devida até a liquidação integral do CRI caso ela não seja quitada na data de seu vencimento conforme disposto no Termo de Securitização.
- (d) os valores devidos no âmbito dos subitens (a), (b) e (c) 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;

- (iv) remuneração, devida ao Agente Fiduciário, nos termos previstos da cláusula 11.4 e seguintes;
- (v) remuneração do Escriturador e Agente de Liquidação no montante equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais), anualmente, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) 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;
- (vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) por ano por cada auditoria a ser realizada, podendo este valor ser ajustado em decorrência de eventual substituição do auditor independente ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe de auditoria. 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;
- (vii) A remuneração do contador do patrimônio separado no valor inicial de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) trimestrais para elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da data da primeira integralização dos CRI e os demais sempre nos trimestres meses subsequentes, até a integral liquidação dos CRI;
- (viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos;
- (ix) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora e das Contas Vinculadas e custos relacionados à Assembleia Especial;
- (x) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem com as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;
- (xi) despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado dos CRI, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na

hipótese de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI, inclusive referentes à sua transferência, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(xii) despesas anuais com a auditoria do Regime Fiduciário; e

(xiii) As Despesas *flat* da Emissão, conforme previstas no Anexo VII a este Termo de Securitização.

13.11.1. O pagamento das despesas acima previstas com os recursos do Fundo de Despesas deverá ser devidamente comprovado pela Emissora, mediante o envio, à Cedente, das notas fiscais e dos respectivos comprovantes de pagamento, até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao pagamento da despesa, sendo certo que dependerão de aprovação prévia da Cedente as despesas extraordinárias que superarem R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), exceto em caso de inadimplemento da Cedente ou ocorrência de algum evento de recompra compulsória, ou necessidade de convocação de assembleias e publicações nos termos exigidos para as ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários.

13.11.2. Quaisquer despesas não mencionadas na cláusula 13.11 acima e relacionadas à Emissão e à Oferta, serão arcadas exclusivamente, direta ou indiretamente, pelo Fundo de Despesas, na forma desta cláusula, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora: **(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 Especiais.

13.11.3. Caso o Fundo de Despesas não seja suficiente para arcar com quaisquer despesas relacionadas à Emissão e/ou à Oferta, descritas ou não nos Documentos da Operação, a Emissora deverá solicitar diretamente à Cedente o pagamento de tais despesas, desde que razoáveis e devidamente justificadas, com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis.

13.11.4. Os Titulares de CRI serão responsáveis pelo pagamento dos tributos incidentes sobre a negociação secundária e a distribuição de rendimentos dos CRI.

13.11.5. As despesas que eventualmente sejam pagas diretamente pela Emissora, com a devida comprovação, por meio de recursos do Patrimônio Separado dos CRI, deverão ser reembolsadas pela Cedente à Emissora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela Emissora, observado que, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de despesas.

13.11.6. Sem prejuízo da cláusula 13.11.5 acima, na hipótese de eventual inadimplência da Cedente, a Emissora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Cedente, nos termos dos Documentos da Operação.



13.11.7. Na hipótese de a Data de Vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial, ou ainda, após a Data de Vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções, as Despesas, conforme o caso, continuarão sendo devidas pela Cedente.

13.11.8. A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o Resgate Antecipado dos CRI, caso a Securitizadora ainda esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração esta que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Securitizadora, bem como a remuneração de todos os demais prestadores de serviços que ainda estejam atuando.

13.11.9. Caso a Cedente não pague tempestivamente e os recursos do Fundo de Despesas não sejam suficientes para o pagamento da Taxa de Administração, os Titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado seu direito de, num segundo momento, requerer o reembolso das Despesas junto à Cedente após a realização do Patrimônio Separado dos CRI.

13.11.10. Em qualquer Reestruturação 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 Especiais, ou enquanto os CRI estiverem sob hipótese de Resgate Antecipado dos CRI, será devida, pela Cedente à Emissora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), 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 Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. Adicionalmente, a Cedente 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 Cedente, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. 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 mediante a utilização do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da entrega, pela Emissora do respectivo relatório de horas, com as horas efetivamente trabalhadas e o valor efetivamente devido pela Cedente. Ainda, a Cedente deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

13.11.11. 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) aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias, com exceção do(s) aditamento(s) a ser(em) eventualmente celebrado(s) caso, por ocasião do encerramento da Oferta; e (iii) aos eventos de Recompra Compulsória.

13.12. Transferência de Recursos. Quaisquer transferências de recursos da Emissora à Cedente, determinada nos Documentos da Operação, serão realizadas pela Emissora líquidas de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) em conta corrente de titularidade da Cedente, conforme o caso, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais desses rendimentos.



13.13. Responsabilidade dos Titulares de CRI. Observado o disposto nas cláusulas acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

- (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Titulares de CRI à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI, que não estejam incluídas nas Despesas indicadas na Cláusula 13.11 acima;
- (ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas na qualidade de Titulares de CRI (que deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e pagas pelos Titulares de CRI); e
- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, conforme aplicável e observado as demais disposições deste Termo de Securitização.

13.13.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores deverão ser previamente aprovados em Assembleia Especial e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.13.2. Em razão do disposto na alínea “ii” da cláusula 13.13 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares de CRI, incluem **(a)** as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; **(b)** as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários; **(c)** as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários; **(d)** eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e **(e)** a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

13.13.3. Caso qualquer um dos Titulares de CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado dos CRI para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

14. PUBLICIDADE



14.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI deverão ser veiculados às expensas do Patrimônio Separado, observada a regulamentação aplicável e as disposições deste Termo de Securitização, conforme aplicável, (i) em regra, mediante divulgação na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Fundos.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário, e enviada para CVM via plataforma disponível, não havendo obrigatoriedade de publicação de fato relevante com o teor das deliberações em sede de Assembleia Especial, exceto nos casos expressamente previstos na Resolução CVM 60 e na Lei 14.430.

14.2. As convocações para as Assembleias Especiais deverão ser realizadas nos termos da Cláusula 7.5 acima.

14.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do Sistema Fundos.Net ou outro que vier a substituí-los, ou ainda, de outras formas exigidas pela legislação e regulamentação aplicáveis.

15. REGISTROS E CUSTÓDIA

15.1. Registro e Custódia deste Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização será custodiado pelo Custodiante e registrado na B3, conforme artigo 26, parágrafo 1º, da Lei 14.430.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Informações. Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis.

16.2. Divisibilidade. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Securitizadora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

16.3. Indivisibilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram e reconhecem que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos e complexos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, razão por que nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

16.4. Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

16.5. Irrevogabilidade. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Securitizadora e o Agente Fiduciário por si e seus sucessores.



16.6. Validade de Alterações Posteriores. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

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

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

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

16.10. Os Titulares de CRI estarão sujeitos ao tratamento tributário descrito no Anexo V deste Termo de Securitização.

16.11. Aditamento. Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, 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; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Securitizadora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI.

16.12. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 16.11. acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações.



16.13. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários desde que seja utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o art. 225 do Código Civil. Na forma acima prevista, este Termo, pode ser assinada digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

17. NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações. Todas as comunicações entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas, se feitas por escrito, a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo, ou outros que a Securitizadora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização:

Para a Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12

CEP: 01455-000 - São Paulo - SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar

CEP 05425-020 - São Paulo - SP

At: Eugênia Souza / Marcio Teixeira

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br / pu@vortex.com.br (para fins de precificação).

17.2. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com Aviso de Recebimento; ou **(ii)** 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).

17.3. A mudança, pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário signatária do presente instrumento, de seus dados, deverá ser por ela comunicada por escrito aos demais signatários deste Termo de Securitização.

17.4. Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação



referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.

18. RISCOS

18.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco relativos aos CRI, à Oferta, à Cedente e à Emissora estão descritos no Anexo X deste Termo de Securitização.

19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

19.2. Foro: As Partes elegem o foro de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é assinado em 1 (uma) via eletrônica, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

*(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.
Seguem páginas de assinaturas)*



(Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Anexo I Identificação dos Créditos Imobiliários e dos Imóveis

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 22 de julho de 2024			
LOCAL DE EMISSÃO: cidade de São Paulo, Estado de São Paulo							

SÉRIE	Única	NÚMERO	01	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	1º andar, conjunto 12	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88							
ENDEREÇO: Rua Gilberto Sabino, nº 215, Pinheiros							
COMPLEMENTO	4º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-020
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: BLAH PARTICIPAÇÕES LTDA							
CNPJ/MF: 02.504.248/0001-15							
ENDEREÇO: Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 5.777							
COMPLEMENTO	3º andar	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05477-900
4. TÍTULO							
O "Contrato de Locação sob Encomenda sob Condição Resolutiva e Outras Avenças – "Built to Suit", celebrado entre a Cedente e a Devedora, 23 de dezembro de 2020, e aditado em 30 de maio de 2022, por meio do qual a Cedente locou o Imóvel à Devedora.							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 536.898.322,55 (quinhentos e trinta e seis milhões, oitocentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e cinco centavos), acrescido de eventuais valores variáveis que venham a ser devidos pela locatária, conforme estabelecido no Contrato de Locação							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Descrição: significa o terreno localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, entre a Avenida Monfarrej e a Rua Othão, na Vila Leopoldina, compreendido pelo lote de terreno com área tabular de 19.350m² (dezenove mil, trezentos e cinquenta metros quadrados).							
Matrículas: 164.322				Cartório de Registro de Imóveis: 10º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo			
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
7.1. PRAZO TOTAL				Até 15(quinze) anos.			
7.2. VALOR DE PRINCIPAL				R\$ 536.898.322,55 (quinhentos e trinta e seis milhões,			

	oitocentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e dois reais e cinquenta e cinco centavos).
7.3. VALOR MENSAL LOCAÇÃO	R\$ 3.195.823,35 (três milhões, cento e noventa e cinco mil, oitocentos e vinte e três reais e trinta e cinco centavos), na Data de Emissão da CCI.
7.4. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Até a Data de Início da Locação, os pagamentos no âmbito do Contrato de Locação serão reajustados pela variação positiva ou negativa do INCC. A partir da Data de Início da Locação, os pagamentos no âmbito do Contrato de Locação serão reajustados pela variação agregada exclusivamente positiva do IGPM, considerando-se, dentro do ano em questão, todas as variações positivas e negativas acumuladas, tomando-se como base o índice do mês em que ocorrer a Data de Início de Locação e como índice de reajuste o índice do mês anterior ao mês de cada aniversário da Data de Início de Locação.
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO	Os pagamentos serão devidos pela Devedora à Cedente a partir de outubro de 2025.
7.6. DATA DE VENCIMENTO	15 (quinze) anos a contar da data de início de locação, nos termos do Contrato de Locação.
7.7. MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA	Em caso de rescisão antecipada pela Locatária, serão devidas as multas dispostas nas Cláusulas 17.7, 17.8 e 17.10 do Contrato de Locação.
7.8. ENCARGOS MORATÓRIOS	O atraso no pagamento da Remuneração, do Aluguel ou das Despesas Condominiais da Locatária, neste último caso observado o previsto no Contrato de Locação, fará incidir multa de 4% (quatro por cento) sobre o valor em atraso, além de correção monetária com base no índice de reajuste previsto para a Remuneração ou Aluguel, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, os dois últimos calculados pro rata die desde o vencimento até a data do pagamento.
7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal
8. GARANTIAS	A presente CCI é emitida sem garantia real imobiliária ou qualquer outra garantia. A cessão dos Créditos Imobiliários contará com as Garantias, conforme descritas no Contrato de Cessão.



Anexo II Declaração do Custodiante

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, 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Custodiante**”), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário em série única nº 001 (“**CCI**”), emitida nos termos do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*”, celebrado entre o Custodiante, a **BPG AV MOFARREJ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 30.435.310/0001-08, na qualidade de interveniente anuente (“**Cedente**”) e 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, 1º andar, conjunto 12 – Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 conforme aditado de tempos em tempos (“**Escritura de Emissão de CCI**”), **DECLARA** que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que os Créditos Imobiliários encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) emissão da Securitizadora (“**CRI**”), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de representante dos titulares dos CRI, em 17 de julho de 2024, conforme aditado de tempos em tempos (“**Termo de Securitização**”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 14.430. O Custodiante declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Securitização se encontram custodiados neste Custodiante, nos termos do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.

São Paulo, 17 de julho de 2024.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____



Anexo III Declaração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020
Cidade/Estado: São Paulo/SP
CNPJ nº: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu administrador Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15461802000-3
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta pública com rito de registro automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 296^a
Número da Série: série única
Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade: 340.000 (trezentos e quarenta mil) CRI
Espécie: N/A
Classe: N/A
Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, 17 de julho de 2024

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Anexo IV Declaração de Instituição do Regime Fiduciário



OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12 – Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**Securitizadora**”), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários (“**CRI**”), em série única, de sua 296ª (Ducentésima Nonagésima Sexta) emissão (“**Emissão**”), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, conforme definidos no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 296ª (Ducentésima Nonagésima Sexta) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Cedidos pela BPG AV Mofarrej Empreendimentos e Participações S.A.*” (“**Termo de Securitização**”), que (i) instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, o Fundo de Despesas, a Conta Centralizadora e a Conta de Arrecadação, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, na forma do artigo 25 da Lei 14.430; e (ii) nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 e do artigo 44 da Resolução CVM 60, é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

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

São Paulo, 17 de julho de 2024.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Anexo V Tratamento Tributário

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

Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) Imposto sobre a Renda (IR):

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

Em princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004 – “**Lei 11.033**” –, de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Esse prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento até a data de vencimento dos rendimentos periódicos (se houver) ou resgate ou alienação do CRI (caso não haja rendimentos periódicos), nos termos do artigo 1º da Lei 11.033 e do artigo 6º da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995 – “**Lei 8.981**”.

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

Quando devidos a pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado, os rendimentos decorrentes do CRI estão sujeitos ao IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, gerando o direito à compensação do montante retido com o IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB 1.585, de 31 de agosto de 2015 – “**IN RFB 1.585**”). Via de regra, o rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL, embora possa haver discussão sobre a qualificação de tais receitas (i.e., se receita financeira ou receita decorrente da atividade da pessoa jurídica beneficiária dos rendimentos) e, portanto, sobre a sua desconsideração da base de cálculo do IRPJ e CSLL no regime do lucro presumido.

De todo modo, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º, §1º da Lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995 – “**Lei 9.249**”). Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023 – “**Lei 14.754**”, artigo 71 da IN RFB 1585 e artigo 859, inciso I e artigo 862, I, ambos do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 – “**Decreto 9.580**”).

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento); e, (b) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) (artigo 3º da Lei 7.689, de 15 de dezembro de 1988 – “**Lei 7.689**”).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos de investimentos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 16, parágrafo único, da Lei 14.754).



Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN RFB 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997 – “**Lei 9.532**”. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995 – “**Lei 9.065**”).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País (artigo 78 da Lei 8.981, artigo 85 da IN RFB 1.585 e artigo 873 do Decreto 9.580).

A legislação tributária, no entanto, prevê alíquotas distintas de IRRF conforme a categoria de beneficiário não-residente, isto é, se pessoa física ou não e se residente em país ou jurisdição com tributação favorecida (“**JTF**”), conforme definido pela legislação brasileira.

Pessoas Físicas Residentes ou Domiciliados no Exterior

Ao investidor não residente, **pessoa física**, aplica-se a isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRIs detidos por investidores pessoas físicas residentes no Brasil. Esta isenção aplica-se indistintamente ao investidor que seja ou não residente em JTF (artigo 85, § 4º, da IN RFB 1.585).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior (não pessoa física)

Ao investidor não residente, que **não seja pessoa física**, há **dois** regimes tributários possíveis: o **primeiro regime** é aplicável aos investidores em geral que apliquem recursos no mercado financeiro e de capitais brasileiros de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 4.373, de 29 de setembro de 2014 – “**Resolução CMN 4.373**”) e não sejam residentes em JTF; e o **segundo regime** é aplicável aos investidores que estejam em JTF. Em ambos os regimes, há regras tributárias específicas para os “rendimentos” e para os “ganhos de capital” auferidos pelo investidor não residente.

Assim, quanto ao **primeiro regime** (aplicável a investidores que atendem aos parâmetros da Resolução CMN 4.373 e não estejam em JTF), os *rendimentos* decorrentes do CRI ficam sujeitos à incidência de IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) (artigo 88 e 89, I da IN RFB 1.585). Já para os *ganhos de*

capital – neste mesmo regime – auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, há argumentos relevantes para que se considerem ganhos isentos de tributação sobre a renda (artigo 81, §1º da Lei 8.981). Apesar disso há risco de as autoridades fiscais entenderem que, neste caso, não se aplica o regime de ganhos de capital, mas sim de “rendimentos” de renda fixa realizados fora de bolsa – sujeitos à alíquota de 15% de IRRF – como já se manifestaram por meio do Ato Declaratório RFB 60, de 03 de agosto de 2000.

Por outro lado, no **segundo regime** (aplicável aos investidores em JTF), os *rendimentos* decorrentes de CRI estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento realizado – tal como previsto para investidores residentes no Brasil (artigo 99 da IN RFB 1.585): **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Neste mesmo regime, os *ganhos de capital* decorrentes da alienação de CRI estão, via de regra, sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) (artigo 745, §4º do Decreto 9.580), embora haja argumentos para sustentar que esses itens de renda são, em verdade, “rendimentos”, sujeitos à tributação pelas alíquotas regressivas ora mencionadas.

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributem a renda ou que a tributem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 – “**IN RFB 1.037**” – conforme reconhecido pelas próprias autoridades fiscais no artigo 99, §2º da IN 1.585.

- (ii) Em paralelo, há, ainda, previsão específica de alíquota zero de IRRF aplicável tanto aos rendimentos quanto aos ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI, caso produzidos por CRIs **(i)** adquiridos a partir de 01 de janeiro de 2011, que **(ii)** tenham sido objeto de distribuição pública por pessoa jurídica de direito privado não-financeiras, **(iii)** sejam remunerados por taxa de juros pré-fixadas, vinculada a índice de preço ou à TR (vedada a pactuação total ou parcial de taxa de juros pós fixada, **(iv)** apresentem prazo médio ponderado superior a quatro anos na data de sua emissão, **(v)** vedem a sua recompra pelo emissor ou parte a ele relacionada e o cedente ou originador nos dois primeiros anos após a sua emissão e à liquidação antecipada por meio de resgate ou pré-pagamento, salvo na forma a ser regulamentada pelo CMN, **(vi)** não contem com compromisso de revenda assumido pelo comprador, **(vii)** tenham prazo de pagamento periódico de rendimentos, se existente, com

intervalos, de no mínimo, 180 dias, **(viii)** estejam comprovadamente registrados em sistema devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela Comissão de Valores Mobiliários; e **(ix)** contem com procedimento simplificado que demonstre o compromisso de alocar os recursos captados no pagamento futuro ou no reembolso de gastos, despesas ou dívidas relacionados a projetos de investimento, inclusive os voltados à pesquisa, ao desenvolvimento e à inovação (artigo 92, §3º da IN RFB 1.585).

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

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426, de 01 de abril de 2015 – “**Decreto 8.426**” –, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, via de regra, não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

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

(c) Imposto sobre Operações Financeiras (IOF):

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 – “**Decreto 6.306**” – com a redação disposta pelo Decreto 8.325, de 7 de outubro de 2014 – “**Decreto 8.325**”. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o



percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Anexo VI
Emissões de Títulos ou Valores Mobiliários da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Tip o Ope r	Emiss ão	Serie	Emiss or	Inadimplen to no Período	Data Emissão	Data Venciment o	Valor Nominal Unitário Emissão	Quantida de	Volume Total	Period. Amortizaç ão	Percen tu do	Indexa do	Taxa Juro	Period. P	Remune r	Garantias
CR I	1	316	OPE A SEC	Adimplente	15/04/20 21	17/04/20 26	1000	60000	60000000	Mensal	100	IPCA	10	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CR I	1	317	OPE A SEC	Adimplente	15/04/20 21	22/05/20 31	1000	55000	55000000	Mensal	100	CDI	3,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	344	OPE A SEC	Adimplente	22/04/20 21	24/04/20 31	1000	115000	11500000 0	Mensal	100	IPCA	5,6	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	1	335	OPE	Adimplente	15/04/20	15/06/20	1000,0052	30286	30286159,	Mensal	100	IPCA	8	Mensal	IPCA	Alienação

I			A SEC		21	31	8		91						+ %	Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CR I	1	333	OPE A SEC	Adimplente	16/04/20 21	28/04/20 31	1000	100000	10000000 0	Mensal	100	IPCA	9,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	330	OPE A SEC	Adimplente	25/03/20 21	17/03/20 31	1000	11500	11500000	Mensal	100	CDI	2,75	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CR I	1	331	OPE A SEC	Adimplente	25/03/20 21	17/03/20 31	1000	41500	41500000	Mensal	100	IPCA	6,2	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CR I	1	352	OPE A SEC	Adimplente	26/05/20 21	28/05/20 26	1000	62200	62200000	Mensal	100	CDI	5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel,

																Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	314	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2020	25/01/2036	1000	5400	5400000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	315	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2020	25/01/2036	1000	6000	6000000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	310	OPE A SEC	Inadimplente	09/03/2021	22/05/2025	1000	1935	1935000	Mensal	100	IPCA	10,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	326	OPE A SEC	Adimplente	09/03/2021	22/05/2025	1000	753	753000	Mensal	100	IPCA	16	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval,

																Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	327	OPE A SEC	Adimplente	09/03/20 21	22/05/20 25	1000	1935	1935000	Mensal	100	IPCA	10,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	328	OPE A SEC	Adimplente	09/03/20 21	22/05/20 25	1000	752	752000	Mensal	100	IPCA	16	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	321	OPE A SEC	Adimplente	10/02/20 21	25/03/20 31	1000	45500	45500000	Mensal	100	INPC	9,5	Mensal	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	322	OPE A SEC	Adimplente	10/02/20 21	25/03/20 31	1000	5000	5000000	Mensal	100	INPC	9,5	Mensal	INPC + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

																Creditorios, Fundo
CR I	1	291	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2020	25/01/2036	1000	11100	11100000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	292	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2020	25/01/2036	1000	5000	5000000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	293	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2020	25/01/2036	1000	4500	4500000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	297	OPE A SEC	Adimplente	11/12/2020	26/10/2028	1000	29287	29287000	Mensal	100	IGPM	8	Mensal	IGPM + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	309	OPE A	Adimplente	16/12/2020	16/12/2030	1000	33000	33000000	Mensal	100	IPCA	7,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	305	OPE A SEC	Adimplente	12/12/2020	12/12/2024	1000	100000	100000000	Outros	100	IPCA	5,96	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	1	295	OPE A SEC	Adimplente	05/11/2020	27/11/2028	1000	35000	35000000	Mensal	100	IPCA	8,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CR I	1	303	OPE A SEC	Adimplente	29/10/2020	08/10/2025	1000	20000	20000000	Mensal	100	CDI	2,475	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	304	OPE A SEC	Adimplente	29/10/2020	08/10/2035	1000	50000	50000000	Mensal	100	IPCA	5,575	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	429	OPE A SEC	Adimplente	09/11/2021	28/11/2036	1000	135000	135000000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

																Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	132	OPE A SEC	Adimplente	18/12/2015	12/11/2031	1000733,082	275	275201597,5	Mensal	100	IPCA	6	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	378	OPE A SEC	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	5400	5400000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	379	OPE A SEC	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	1350	1350000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	392	OPE A SEC	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	3400	3400000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	393	OPE A	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	850	850000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	394	OPE A SEC	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	3200	3200000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	395	OPE A SEC	Adimplente	03/09/2021	26/08/2026	1000	800	800000	Bullet	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	383	OPE A SEC	Adimplente	10/09/2021	20/09/2033	1000	29865	29865000	Mensal	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	1	375	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2021	24/09/2031	1000	15000	15000000	Mensal	100	IPCA	9,5	Mensal	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	404	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2021	24/09/2031	1000	5000	5000000	Mensal	100	IPCA	9,5	Mensal	IPCA + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	14	ÚNIC	OPE	Adimplente	23/09/20	15/09/20	1000	500000	50000000	Outros	100	IPCA	7,194	Semestr	IPCA	

A		A	A SEC		21	27			0				5al	+ %		
CR I	1	377	OPE A SEC	Adimplente	21/09/20 21	24/09/20 26	1000	5947	5947000	Bullet	100	CDI	6,18	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	414	OPE A SEC	Adimplente	24/09/20 21	28/09/20 31	1000	80000	80000000	Mensal	100	IPCA	9,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	387	OPE A SEC	Adimplente	21/09/20 21	24/09/20 26	1000	5900	5900000	Bullet	100	CDI	6,18	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	376	OPE A SEC	Adimplente	24/09/20 21	24/09/20 25	1000	7000	7000000	Bullet	100	IPCA	8,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Fiança, Hipoteca de Imovel

CR I	1	402	OPE A SEC	Adimplente	15/10/20 21	06/10/20 31	1000	166500	16650000	Anual	100	IPCA	9,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	1	359	OPE A SEC	Adimplente	17/06/20 21	21/06/20 33	1000	24750	24750000	Mensal	100	IPCA	6	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	385	OPE A SEC	Adimplente	24/08/20 21	22/08/20 36	1000	110000	11000000	Mensal	100	IPCA	5,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	360	OPE A SEC	Adimplente	26/08/20 21	26/08/20 27	1000	60000	60000000	Mensal	100	IPCA	8,15	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária

																de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	361	OPE A SEC	Adimplente	26/08/20 21	26/08/20 27	1000	20000	20000000	Mensal	100	IPCA	9,25	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	398	OPE A SEC	Adimplente	26/08/20 21	26/08/20 27	1000	60000	60000000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	399	OPE A SEC	Adimplente	26/08/20 21	26/08/20 27	1000	20000	20000000	Mensal	100	IPCA	13	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR A	16	1	OPE A SEC	Adimplente	15/07/20 21	15/07/20 28	1000	777131	77713100 0	Bullet	100	IPCA	4,5	Semestr al	IPCA + %	Fundo
CR A	16	2	OPE A SEC	Adimplente	15/07/20 21	15/07/20 31	1000	422869	42286900 0	Anual	100	IPCA	4,6	Semestr al	IPCA + %	Fundo
CR I	1	371	OPE A	Adimplente	27/07/20 21	22/07/20 27	1000	105000	10500000 0	Mensal	100	IPCA	7,5	Mensal	IPCA + %	Cessão Fiduciária

			SEC													de Direitos Creditorios
CR I	1	369	OPE A SEC	Adimplente	02/08/2021	28/07/2025	1000	29800	29800000	Mensal	100	CDI	5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	329	OPE A SEC	Adimplente	21/07/2021	26/07/2024	1000	16000	16000000	Mensal	100	CDI	4	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	368	OPE A SEC	Adimplente	15/07/2021	20/07/2026	1000	85000	85000000	Mensal	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	1	367	OPE	Adimplente	14/07/2021	20/07/2021	1000	42000	42000000	Mensal	100	Não	12	Mensal		Alienação

I			A SEC		21	29					há					Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	370	OPE A SEC	Adimplente	15/07/20 21	15/07/20 31	1025,1765 63	40000	41007062, 5	Mensal	100	IPCA	6,45	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	340	OPE A SEC	Adimplente	14/05/20 21	29/05/20 31	1000	38000	38000000	Mensal	100	IPCA	7,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	354	OPE A SEC	Adimplente	18/06/20 21	13/06/20 32	1000	91455	91455000	Mensal	100	IPCA	6	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	339	OPE A SEC	Adimplente	14/05/20 21	29/05/20 31	1000	38000	38000000	Mensal	100	IPCA	7,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação

																Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	1	338	OPE A SEC	Adimplente	02/06/2021	20/12/2024	1000	12000	12000000	Mensal	100	IPCA	7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	336	OPE A SEC	Adimplente	02/07/2021	15/03/2030	1000,006402	45514	45514291,4	Mensal	100	IPCA	5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	341	OPE A SEC	Adimplente	16/06/2021	25/10/2027	1000	14000	14000000	Mensal	100	Não há	14	Mensal		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CR I	1	175	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2017	17/11/2026	1000	75000	75000000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

																Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	176	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2017	17/11/2026	1000	75000	75000000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	173	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2017	18/11/2032	1000	185000	185000000	Outros	100	CDI	1,75	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	174	OPE A SEC	Adimplente	21/09/2017	18/11/2032	1000	185000	185000000	Mensal	100	CDI	1,3	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	165	OPE A SEC	Adimplente	06/08/2017	06/11/2027	1000	212596	212596000	Mensal	100	IPCA	6,3491	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel

CR A	1	12	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2017	16/12/2024	1000	204024	20402400	Bullet	100	IPCA	4,7588	Mensal	IPCA + %	Fiança
CR I	1	171	OPE A SEC	Adimplente	10/11/2017	11/12/2024	1000	58200	58200000	Trimestral	100	CDI	3,9	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	178	OPE A SEC	Adimplente	14/02/2018	14/05/2028	1000	27948	27948000	Mensal	100	IPCA	5,1604	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	193	OPE A SEC	Adimplente	30/01/2019	21/01/2031	1000	120000	12000000	Outros	100	CDI	1,4	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CR I	1	195	OPE A SEC	Adimplente	15/02/2019	16/06/2031	1000,01	27692	27692276,92	Mensal	100	CDI	2,25	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos

																Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CR I	1	196	OPE A SEC	Adimplente	15/02/2019	16/06/2031	1000,300091	2307	2307692,31	Mensal	100	CDI	8,67	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CR I	1	197	OPE A SEC	Adimplente	15/02/2019	20/02/2031	1000,002083	258461	258461538,5	Mensal	100	CDI	1,4	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CR I	1	204	OPE A SEC	Adimplente	30/01/2019	21/01/2026	1000,00225	136442	136442307	Mensal	100	IPCA	6,85	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel,

																Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinaç ão
CR I	1	206	OPE A SEC	Adimplente	15/02/20 19	23/02/20 26	1000,0106 3	28942	28942307, 65	Mensal	100	IPCA	6,85	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinaç ão
CR I	1	210	OPE A SEC	Adimplente	25/03/20 19	26/03/20 25	1000	100000	10000000 0	Semestr al	108	CDI	0	Semestr al	108,00 %	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	1	216	OPE A SEC	Adimplente	19/06/20 19	21/06/20 34	1000	200000	20000000 0	Anual	100	CDI	1,09	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	1	217	OPE A SEC	Adimplente	20/12/20 19	28/12/20 34	1000	196000	19600000 0	Mensal	100	IPCA	5,128	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigaçã o, Fiança
CR I	1	218	OPE A	Adimplente	20/12/20 19	28/12/20 34	1000	234000	23400000 0	Mensal	100	IPCA	5,128	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	1	243	OPE A SEC	Adimplente	16/12/2019	24/12/2031	1000	51200	51200000	Anual	100	CDI	4,2	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR I	1	247	OPE A SEC	Adimplente	18/12/2019	24/12/2027	999,9993647	83975	83974946,65	Mensal	100	IPCA	5,55	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	248	OPE A SEC	Adimplente	18/12/2019	24/12/2027	999,996651	74578	74577750,24	Mensal	100	IPCA	7,5485	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	259	OPE A SEC	Adimplente	18/12/2019	24/12/2027	1000,000423	126025	126025053,4	Mensal	100	IPCA	5,55	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

																Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CR I	1	239	OPE A SEC	Adimplente	20/12/2019	15/12/2034	1000	140000	14000000	Mensal	100	IGPM	4,75	Mensal	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CR I	1	260	OPE A SEC	Adimplente	18/12/2019	24/12/2027	1000,002232	111922	111922249,8	Mensal	100	IPCA	7,5485	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CR I	1	238	OPE A SEC	Adimplente	20/12/2019	20/12/2034	1000	50000	50000000	Mensal	100	IGPM	4,75	Mensal	IGPM + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo
CR I	1	252	OPE A SEC	Adimplente	27/01/2020	22/01/2025	1000	455000	45500000	Mensal	100	Não há	1,45	Mensal		Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	246	OPE A SEC	Adimplente	20/01/2020	20/01/2025	1000	59102	59102000	Mensal	100	CDI	3,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação

																Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	1	266	OPE A SEC	Adimplente	03/03/2020	24/02/2025	1000	24300	24300000	Bullet	100	CDI	4	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR I	1	255	OPE A SEC	Adimplente	20/03/2020	30/08/2024	1000	62650	62650000	Bullet	100	CDI	2,95	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	1	257	OPE A SEC	Adimplente	20/03/2020	30/08/2024	1000	15850	15850000	Bullet	100	CDI	2,95	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fundo, Fiança,

																Fiança
CR I	1	265	OPE A SEC	Adimplente	03/06/2020	16/05/2033	1000	34000	34000000	Mensal	100	CDI	5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CR I	1	227	OPE A SEC	Adimplente	15/06/2020	20/06/2032	1000	36800	36800000	Mensal	100	IPCA	7,25	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR A	66	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	09/08/2023	08/09/2027	1000000	120	12000000	Outros	100	Não há	5	Mensal		Alienação Fiduciária de Imovel
CR I	119	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	10/08/2023	24/03/2028	1000	215904	21590400	Bullet	100	CDI	2,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	1	542	OPE A SEC	Adimplente	26/05/2023	15/03/2038	1000	10894	10894000	Mensal	100	IPCA	8	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo,

CR I	171	1	OPE A SEC	Adimplente	11/08/2023	06/08/2035	1000	107494	107494000	Mensal	100	Não há	9	Mensal		Seguro
																Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CR I	177	1	OPE A SEC	Adimplente	19/09/2023	19/07/2027	1000	124000	124000000	Bullet	100	CDI	2,4	Mensal	CDI + %	Penhor, Garantia Corporativa
CR I	177	2	OPE A SEC	Adimplente	19/09/2023	19/07/2027	1000	124000	124000000	Bullet	100	IPCA	2,4	Mensal	IPCA + %	Garantia Corporativa
CR I	177	3	OPE A SEC	Adimplente	19/09/2023	19/07/2027	1000	124000	124000000	Bullet	100	CDI	2,4	Mensal	CDI + %	Garantia Corporativa
CR A	68	1	OPE A SEC	Adimplente	17/05/2023	04/05/2027	1000	75000	75000000	Bullet	100	CDI	3,5	Mensal	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	68	2	OPE A SEC	Adimplente	17/05/2023	04/05/2027	1000	15000	15000000	Bullet	100	CDI	5,5	Mensal	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	68	3	OPE A SEC	Adimplente	17/05/2023	04/05/2027	1000	10000	10000000	Bullet	100	CDI	2	Mensal	CDI + %	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CR I	139	UNICA	OPE A SEC	Adimplente	15/06/2023	15/07/2037	1000	144000	14400000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	146	1	OPE A SEC	Adimplente	19/06/2023	18/06/2038	1000	86670	86670000	Mensal	100	CDI	2,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	146	2	OPE A SEC	Adimplente	19/06/2023	18/06/2038	1000	43330	43330000	Mensal	100	IPCA	799	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	96	1	OPE A SEC	Adimplente	04/07/2023	20/06/2028	1000	120000	12000000	Outros	100	CDI	5	Mensal	CDI + %	Fiança
CR A	96	2	OPE A SEC	Adimplente	04/07/2023	19/06/2029	1000	45000	45000000	Outros	100	IPCA	10	Mensal	IPCA + %	Fiança
CR I	155	UNICA	OPE A SEC	Adimplente	28/07/2023	27/07/2028	1000	250000	25000000	Semestral	100	Não há	1,3	Semestral		
CR	1	543	OPE	Adimplente	18/12/20	12/11/20	1000733,0	177	17712975	Mensal	100	IPCA	6	Mensal	IPCA	Alienação

I			A SEC		15	31	82		5,5						+ %	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DE B	1	1	OPE A SEC	Adimplente	17/11/20 22	17/05/20 27	1000	10000	10000000	Bullet	100	CDI	6	Bullet	CDI + %	
DE B	1	2	OPE A SEC	Adimplente	17/11/20 22	17/05/20 27	1000	4000	4000000	Bullet	100	CDI	8,5	Bullet	CDI + %	
DE B	1	3	OPE A SEC	Adimplente	17/11/20 22	17/05/20 27	1000	6000	6000000	Bullet	100	CDI	8,5	Bullet	CDI + %	
CR I	1	223	OPE A SEC	Adimplente	18/10/20 19	02/10/20 31	1000	60000	60000000	Mensal	100	CDI	1,85	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	87	1	OPE A SEC	Adimplente	23/11/20 22	26/11/20 25	1000	163000	16300000 0	Bullet	100	CDI	1,7	Semestr al	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	74	1	OPE A SEC	Adimplente	18/11/20 22	24/11/20 27	1000	19921	19921000	Bullet	100	CDI	2	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	78	UNIC A	OPE A SEC	Adimplente	22/11/20 22	17/11/20 36	1000	103000	10300000 0	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas,

																Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR A	58	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	25/11/2022	02/12/2027	1000	50000	50000000	Trimestral	100	CDI	5	Trimestral	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR I	92	1	OPE A SEC	Adimplente	13/12/2022	24/12/2027	1000	71000	71000000	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	92	2	OPE A SEC	Adimplente	13/12/2022	24/12/2027	1000	101000	101000000	Bullet	100	IPCA	6,55	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	46	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	23/12/2022	15/12/2036	1000	45000	45000000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária

																de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	107	1	OPE A SEC	Adimplente	25/12/2022	26/12/2025	1000	150000	15000000	Mensal	100	IPCA	10	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	111	1	OPE A SEC	Adimplente	29/12/2022	22/01/2026	1000	80900	80900000	Bullet	100	CDI	1,8	Trimestral	CDI + %	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR A	105	1	OPE A SEC	Adimplente	26/12/2022	17/06/2026	1000	52500	52500000	Bullet	100	CDI	4,5	Mensal	CDI + %	
CR A	105	2	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2022	17/06/2026	1000	11250	11250000	Bullet	100	CDI	8	Mensal	CDI + %	
CR A	105	3	OPE A SEC	Adimplente	15/12/2022	17/06/2026	1000	11250	11250000	Bullet	100	CDI		Mensal	CDI + %	
CR I	115	1	OPE A SEC	Adimplente	06/01/2023	24/01/2028	1000	465000	46500000	Bullet	100	CDI	15	Semestral	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel

CR I	116	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	19/01/2023	13/01/2030	1000	22000	22000000	Mensal	100	IPCA	7,6	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	541	OPE A SEC	Adimplente	23/02/2023	22/02/2029	1000	17095	17095000	Bullet	100	CDI	6	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	81	ÚNIC A	OPE A SEC	Adimplente	28/04/2023	28/04/2028	1000	55000	55000000	Mensal	100	CDI	4	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR
CR A	77	1	OPE A SEC	Adimplente	25/07/2022	30/10/2026	1000	11000	11000000	Bullet	100	Não há	2	Anual		Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de

																Outros
CR I	53	UNICA	OPEA SEC	Adimplente	22/07/2022	26/08/2026	1000	70000	70000000	Mensal	100	CDI	5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	8	1	OPEA SEC	Adimplente	19/07/2022	19/07/2027	1000	546000	546000000	Bullet	100	CDI	1,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR I	8	2	OPEA SEC	Adimplente	19/07/2022	19/07/2027	1000	125000	125000000	Bullet	100	CDI	1,7	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR	8	3	OPE	Adimplente	19/07/2022	19/07/2027	1000	326000	326000000	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	8	4	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	94750	94750000	Bullet	100	IPCA	8,851 7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	13	1	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	491400	49140000 0	Bullet	100	CDI	1,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR	14	1	OPE	Adimplente	19/07/20	19/07/20	1000	436800	43680000	Bullet	100	CDI	1,15	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	39	1	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	382200	38220000 0	Bullet	100	CDI	1,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	39	2	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	87500	87500000	Bullet	100	CDI	1,7	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR	39	3	OPE	Adimplente	19/07/20	19/07/20	1000	282200	28220000	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	39	4	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	66325	66325000	Bullet	100	IPCA	8,851 7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	40	1	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	327600	32760000	Bullet	100	CDI	1,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR	13	2	OPE	Adimplente	19/07/20	19/07/20	1000	112500	11250000	Bullet	100	CDI	1,7	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR I	13	3	OPE A SEC	Adimplente	19/07/2022	19/07/2027	1000	293400	293400000	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR I	13	4	OPE A SEC	Adimplente	19/07/2022	19/07/2027	1000	85275	85275000	Bullet	100	IPCA	8,8517	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CR	14	2	OPE	Adimplente	19/07/20	19/07/20	1000	100000	10000000	Bullet	100	CDI	1,7	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	14	3	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	260800	26080000 0	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	40	2	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	75000	75000000	Bullet	100	CDI	1,7	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR	40	3	OPE	Adimplente	19/07/20	19/07/20	1000	195600	19560000	Bullet	100	CDI	2,15	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	27			0						%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	40	4	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	56850	56850000	Bullet	100	IPCA	8,851 7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR I	14	4	OPE A SEC	Adimplente	19/07/20 22	19/07/20 27	1000	75800	75800000	Bullet	100	IPCA	8,851 7	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativ a
CR	44	1	OPE	Adimplente	22/06/20	26/12/20	1000	24000	24000000	Mensal	100	CDI	5	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	25									%	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	32	1	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	16/06/2037	1000	35000	35000000	Mensal	100	IPCA	8	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR I	33	1	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	27/10/2031	1000	125000	125000000	Mensal	100	CDI	2,92	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	33	2	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	27/06/2034	1000	150000	150000000	Mensal	100	CDI	2,92	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	33	3	OPE A	Adimplente	24/06/2022	27/09/2029	1000	100000	100000000	Mensal	100	CDI	1,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	33	4	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	27/10/2032	1000	100000	100000000	Mensal	100	IPCA	7,72	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	33	5	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	27/06/2034	1000	150000	150000000	Mensal	100	CDI	2,75	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	33	6	OPE A SEC	Adimplente	24/06/2022	28/07/2031	1000	132000	132000000	Mensal	100	IPCA	1,35	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	10	1	OPE	Adimplente	24/06/20	27/07/20	1	350000	350000000	Mensal	100	CDI	3,5	Mensal	CDI +	Alienação

I			A SEC		22	33		00							%	Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	10	2	OPE A SEC	Adimplente	24/06/20 22	27/07/20 33	1	100000 00	10000000	Mensal	100	CDI	4,169	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	29	1	OPE A SEC	Adimplente	22/06/20 22	17/06/20 27	1000	276000	27600000	Bullet	100	CDI	1,5	Semestr al	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	9	1	OPE A SEC	Adimplente	24/06/20 22	27/07/20 34	1	350000 00	35000000	Mensal	100	CDI	3,5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	9	2	OPE A SEC	Adimplente	24/06/20 22	27/07/20 34	1	100000 00	10000000	Mensal	100	CDI	4,609 5	Mensal	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	24	1	OPE A SEC	Adimplente	09/06/20 22	11/04/20 34	1000,0018 42	240329	24032944 2,6	Mensal	100	IPCA	6,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CR I	38	UNIC A	OPE A	Adimplente	25/08/20 22	15/08/20 39	1000	65712	65712000	Mensal	100	IPCA	7,589 4	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Quotas, Fiança
CR I	56	1	OPE A SEC	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	5993	5993000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	56	2	OPE A SEC	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	5000	5000000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	56	3	OPE A SEC	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	5000	5000000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR	56	4	OPE	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	5000	5000000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA	Alienação

I			A SEC		22	27									+ %	Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	56	5	OPE A SEC	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	3661	3661000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	56	6	OPE A SEC	Adimplente	01/09/2022	24/08/2027	1000	1546	1546000	Mensal	100	IPCA	11	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CR I	24	2	OPE A SEC	Adimplente	12/09/2022	25/04/2034	1000,000431	353103	353103152,3	Mensal	100	IPCA	6,75	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas
CR	1	452	OPE	Adimplente	23/12/20	26/12/20	1000	50000	50000000	Mensal	100	CDI	3,5	Mensal	CDI +	Alienação

			A SEC		21	24									%	Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CR I	1	224	OPE A SEC	Adimplente	30/12/20 19	27/11/20 31	1000	28131	28131000	Mensal	100	IPCA	10,98	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigaçã o, Fiança, Seguro
CR I	1	469	OPE A SEC	Adimplente	07/01/20 22	22/11/20 32	1000	25500	25500000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	
CR I	1	472	OPE A SEC	Adimplente	12/01/20 22	28/12/20 31	1000	57866	57866000	Mensal	100	IPCA	6,8	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	464	OPE A SEC	Adimplente	21/01/20 22	04/02/20 27	1000	60000	60000000	Mensal	100	Não há	4,5	Mensal		Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR I	1	471	OPE A	Adimplente	19/01/20 22	07/01/20 37	1000	340000	34000000 0	Mensal	100	IPCA	6,948	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária

			SEC													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	478	OPE A SEC	Adimplente	25/02/2022	27/02/2036	1000	60749	60749000	Mensal	100	IPCA	7,5	Mensal	IPCA + %	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	25	ÚNICA	OPE A SEC	Adimplente	16/02/2022	18/03/2026	1000	33000	33000000	Anual	100	CDI	7	Anual	CDI + %	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança, Penhor de Outros
CR I	1	468	OPE A SEC	Adimplente	16/12/2021	24/12/2031	1000	100000	10000000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR I	1	470	OPE A SEC	Adimplente	16/12/2021	24/12/2036	1000	160000	16000000	Mensal	100	IPCA	6,5	Mensal	IPCA + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR A	19	1	OPE A SEC	Adimplente	16/12/2021	18/12/2024	1000	51000	51000000	Semestral	100	CDI	3,5	Trimestral	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CR A	19	1	OPE A SEC	Adimplente	16/12/2021	18/12/2024	1000	51000	51000000	Semestral	100	CDI	3,5	Trimestral	CDI + %	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval

Anexo VII - Despesas

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 50.000,00	9,65%	R\$ 55.340,34	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 14.000,00	16,33%	R\$ 16.732,40	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador - Implantação	Flat	R\$ 1.000,00	16,33%	R\$ 1.195,17	Vórtx
Escriturador - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 6.000,00	16,33%	R\$ 7.171,03	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 76.250,00	0,00%	R\$ 76.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 3.400,00	0,00%	R\$ 3.400,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 10.441,00	0,00%	R\$ 10.441,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 102.000,00	0,00%	R\$ 102.000,00	CVM
Total				R\$ 201.402,90	

*taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 4.000,00	19,53%	R\$ 4.970,80	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 14.000,00	9,65%	R\$ 15.495,30	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 360,00	0,00%	R\$ 360,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 2.448,00	0,00%	R\$ 2.448,00	B3
Total				R\$ 48.610,23	
Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 48.000,00	19,53%	R\$ 59.649,56	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 14.000,00	9,65%	R\$ 15.495,30	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Vórtx
Liquidante	Anual	R\$ 6.000,00	9,65%	R\$ 6.640,84	Opea SCD

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\$ 29.376,00	0,00%	R\$ 29.376,00	B3
Total				R\$ 131.296,99	

Anexo VIII - Datas de Pagamento dos CRI

Tabela 1 – Datas de Pagamento dos CRI

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
3	22/10/2024	Sim	Não	0,0000%
6	22/01/2025	Sim	Não	0,0000%
9	24/04/2025	Sim	Não	0,0000%
12	22/07/2025	Sim	Não	0,0000%
15	22/10/2025	Sim	Não	0,0000%
18	22/01/2026	Sim	Não	0,0000%
21	23/04/2026	Sim	Não	0,0000%
24	22/07/2026	Sim	Não	0,0000%
27	23/10/2026	Sim	Não	0,0000%
30	22/01/2027	Sim	Não	0,0000%
33	23/04/2027	Sim	Não	0,0000%
36	22/07/2027	Sim	Não	0,0000%
39	25/10/2027	Sim	Não	0,0000%
42	24/01/2028	Sim	Não	0,0000%
45	26/04/2028	Sim	Não	0,0000%
48	24/07/2028	Sim	Não	0,0000%
51	25/10/2028	Sim	Não	0,0000%
54	23/01/2029	Sim	Não	0,0000%
57	24/04/2029	Sim	Não	0,0000%
60	24/07/2029	Sim	Sim	100,0000%

Anexo IX - Fatores de Risco

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados, independentemente, pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Cedente, ao Devedor, ao Imóvel, à Emissora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência da Emissora, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, do Devedor, da Cedente e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora, do Devedor e da Cedente poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pelo Devedor e pelo Cedente, no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

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

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, o Devedor e a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Termo de Securitização.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora, o Devedor e a Cedente não têm controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não podem prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e os fluxos de caixa da Emissora, do Devedor e do Cedente podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico, pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora, do Devedor e do Cedente, bem como seus respectivos resultados operacionais e, conseqüentemente, produzir prejuízos financeiro para os titulares dos CRI.

Entre as possíveis conseqüências para a Emissora e para o Devedor e para o Cedente ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI; (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices; (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado; e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a

elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas ou jurídicas, inclusive do Devedor e da Cedente, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades e resultados do Devedor e do Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

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

A redução da disponibilidade de crédito visando ao controle da inflação pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como os CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado do Devedor e da Cedente e, por consequência, a capacidade de pagamento dos CRI.

Efeitos da elevação súbita da taxa de juros

Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um “efeito evicção” na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dado à característica de “menor risco” de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real

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

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, o Devedor, a Cedente, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Créditos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas podem ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que eventualmente podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Devedor, a Cedente ou a capacidade do Devedor e da Cedente de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

Risco relativo ao conflito entre Federação Russa e Ucrânia, o conflito entre Israel e Palestina, envolvendo o Hamas e demais conflitos econômicos e políticos globais, em relação ao preço e ao fornecimento de commodities agrícolas no Brasil

Fatores relacionados à geopolítica internacional podem afetar adversamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro. Nesse sentido, o conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia, o conflito entre Israel e Palestina, envolvendo o Hamas e demais conflitos econômicos e políticos globais, trazem como risco uma nova alta nos preços do commodities agrícolas, ocorrendo simultaneamente a possível valorização do dólar, o que causaria ainda mais pressão inflacionária e poderia dificultar a retomada econômica brasileira.

Adicionalmente, o conflito impacta também o fornecimento global de commodities agrícolas, de modo que, havendo reajuste para cima do preço dos grãos devido à alta procura, a demanda pela produção brasileira aumentaria, tendo em vista a alta capacidade de produção e a consequente possibilidade de negociar por valores mais competitivos.

Dessa forma, aumentam-se as taxas de exportação e elevam-se os preços internos, o que gera ainda mais pressão inflacionária. Ainda, parcela significativa do agronegócio brasileiro é altamente dependente de fertilizantes, cujos principais insumos para sua fabricação são importados, principalmente da Federação Russa, bem como de dois de seus aliados (República da Bielorrússia e República Popular da China); dessa forma, a mudança na política de exportação desses produtos poderá impactar negativamente a economia brasileira e, por consequência, o mercado de capitais brasileiro.

Um aumento contínuo nos custos de energia e commodities pode afetar negativamente os gastos do consumidor e a demanda por nossos produtos e aumentar nossos custos operacionais, os quais podem

ter um efeito adverso relevante em nossos resultados operacionais, situação financeira e fluxos de caixa.

Os efeitos do conflito militar em curso resultaram em uma volatilidade significativa nos mercados financeiros, bem como em um aumento nos preços de energia e commodities globalmente. Caso as tensões geopolíticas não diminuam ou se deterioreem ainda mais, sanções governamentais adicionais podem ser decretadas impactando negativamente a economia global, seus sistemas bancários e monetários, mercados ou clientes de nossos produtos.

Nesse sentido, a incerteza da economia global está produzindo e/ou poderá produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, impactar negativamente a cadeia de fornecimento de suprimentos de matéria-prima primordial às montadoras de caminhões e maquinários, com consequente aumento inflacionários e de taxas e juros sobre as mercadorias, entre outras. Desta forma, poderá ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, o que afetará negativamente os Titulares de CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor e/ou pelo Cedente

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação, e vinculado aos CRI por meio da instituição do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos nos termos deste Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Devedor, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, da responsabilidade subsidiária no pagamento dos CRI pela Cedente e/ou da execução do ESA ou da Corporate Guarantee, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos certificados de recebíveis de sua emissão.

No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de recebíveis do agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de certificados de recebíveis imobiliários ou de certificados de agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI

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

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às

obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco da Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora

O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, incluindo, mas não se limitando, a conformidade do Formulário de Referência da Emissora com os termos da Resolução da CVM 80, e demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis, podendo gerar prejuízos financeiros aos potenciais investidores dos CRI.

Riscos associados à guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios

A Emissora contratará a Instituição Custodiante para a guarda eletrônica dos Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com os termos em que foi contratado, o que poderá acarretar efeitos materiais adversos para os Titulares de CRI. A Instituição Custodiante tem obrigação de permitir à Emissora livre acesso a essa documentação, sendo que, se por qualquer motivo, a Instituição Custodiante não cumprir tal obrigação, poderá ser prejudicada a verificação da regularidade da referida documentação.

Risco de Fungibilidade

A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Outros Riscos Relacionados à Emissora:

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Termo de Securitização por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Riscos Relacionados ao Devedor, à Cedente e ao Imóvel

Capacidade do Devedor e da Cedente de Honrarem suas Obrigações:

Os CRI são títulos lastreados pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade (i) do Devedor de honrar suas obrigações de pagamento no âmbito do Contrato de Locação; e (ii) da Cedente de honrar suas obrigações como coobrigada no âmbito do pagamento dos CRI. Em caso de inadimplência, e caso a Cedente não honre suas obrigações de pagamento dos CRI, como responsável subsidiária, a Emissora não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários

Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, bem como pela não cumprimento da obrigação de pagamento pela Cedente, na qualidade de coobrigada. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento dos valores devidos no âmbito dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os Investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrar o adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como da Cedente de honrar suas obrigações como coobrigada subsidiária no âmbito do pagamento dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Rescisão do Contrato de Locação pode afetar adversamente o fluxo dos CRI.

Em caso de eventual rescisão do Contrato de Locação sem observância da multa e/ou outros encargos devidos no âmbito do Contrato de Locação a Cedente pode (1) não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível; (2) não ser capaz de substituir o Contrato de Locação hoje em vigor por outro em termos iguais ou mais favoráveis, caso em que o adimplemento dos Créditos Imobiliários poderá ser adversamente afetado, na medida em que dependerá exclusivamente da capacidade de pagamento da Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária; e/ou da execução do ESA, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI.

Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortização dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de desvalorização do Imóvel

Como os recursos do Devedor se destinam ao investimento e exploração do Imóvel, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à capacidade do Devedor de adimplir com suas obrigações é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde está localizado o mesmo. A análise do potencial econômico da região deve circunscrever-se não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis locados e, por consequência, os valores percebidos pelo Devedor utilizados para adimplir as obrigações por estes devidas no âmbito dos Créditos Imobiliários.

Risco Decorrente de Ações Judiciais, Processos Arbitrais e/ou Medidas Administrativas contra o Devedor, a Cedente ou a garantias reais da Oferta, bem como o Imóvel

a Cedente é parte em diversas ações e procedimentos nas esferas judicial, arbitral e/ou administrativa. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações em instância judicial, arbitral e/ou administrativa da Cedente nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente a Cedente, bem como o seu patrimônio, inclusive o objeto das garantias reais constituídas no âmbito desta Oferta e o Imóvel, afetando adversamente a garantia dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os interesses dos Titulares dos CRI.

Risco de não Cumprimento do ESA e da Corporate, constituído sob Lei Estrangeira

O ESA e a Corporate Guarantee (i) foram celebrados e outorgados por entidade estrangeira, regida pelas leis do estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, e (ii) o ESA foi constituído nos termos do "Equity Support Agreement", o qual é regido pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América. Diante do exposto, eventuais controvérsias e a execução de quaisquer das obrigações assumidas no âmbito do ESA ou da Corporate Guarantee poderão demandar a contratação de prestadores de serviços adicionais, inclusive consultores jurídicos estrangeiros, e custos extraordinários, os quais poderão vir a ser suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Além disso,

o ESA e a Corporate Guarantee são regidos pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, o que pode gerar dificuldades adicionais ou mesmo a impossibilidade da sua formalização e eventual execução do ESA.

Risco de existência e suficiência das Garantia Reais

Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta, seu eventual pagamento dependerá, principalmente, do sucesso da execução das Garantias. O processo de excussão das Garantias, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores que não estão fora do controle da Emissora, podendo ainda o produto da excussão não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI. Nesse cenário, na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as Obrigações Garantidas. Adicionalmente, quaisquer problemas na originação e na formalização das Garantias, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, podem prejudicar sua execução e consequentemente prejudicar a utilização do produto da excussão para pagamento do saldo devedor dos CRI, causando prejuízos adversos aos titulares dos CRI.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação da Cedente e/ou do Devedor de reparar danos ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal, civil e administrativa, bem como de responder por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação da Cedente e/ou do Devedor, podendo impactar negativamente sua capacidade de honrar com as obrigações sob os Créditos Imobiliários e, consequentemente, da Emissora de honrar com suas obrigações sob os CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, o Devedor e/ou a Cedente poderão incorrer em despesas de *compliance* ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças, alvarás e demais licenciamentos ambientais poderão prejudicar as atividades do Devedor, da Cedente e do Imóvel, impactando negativamente os titulares dos CRI.

Risco de regularidade, inclusive da matrícula, e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento do Imóvel.

No Imóvel podem constar empreendimentos que ainda estejam em processo de regularização e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, inclusive para fins de atualização de matrícula. A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para o Imóvel, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos

responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação de demolir as áreas não regularizadas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento do Imóvel.

Risco relacionado à rescisão do Contrato de Aluguel

Nos termos do Contrato de Aluguel, a Devedoras não poderão exigir ou solicitar unilateralmente a rescisão antecipada dos Contratos Imobiliários Lastro sem qualquer causa, e, se o fizerem, deverão ressarcir a Cedente com uma multa no valor integral do Contrato de Locação.

De todo modo, em caso de denúncia unilateral sem o pagamento da multa prevista no Contrato de Aluguel, a Cedente poderá ter dificuldades em realizar a substituição dos Créditos Imobiliários e/ou adimplir o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo que a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI será prejudicada e os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Risco de desapropriação do Imóvel

Os Imóvel poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o Imóvel, o recebimento dos Créditos Imobiliários e a eficácia de eventual excussão das Alienações Fiduciárias. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e poderão não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários, tendo o seu horizonte original de investimento reduzido.

A Cedente está sujeita a perdas não cobertas pelos seguros contratados pelo Imóvel e que pode resultar em prejuízos e efeitos adversos

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo o Imóvel, sem que o seguro tenha sido contratado e/ou renovado, conforme aplicável, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Devedor e/ou a Cedente, conforme aplicável, poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Devedor e/ou a Cedente, conforme aplicável, poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, os Investidores e os CRI.

Riscos dos Créditos Imobiliários

O risco de crédito do Devedor e da Cedente e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da Emissão dos CRI depende do adimplemento (i) pelo Devedor, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) pela Cedente, dos pagamentos dos CRI, na qualidade de coobrigada subsidiária; e (iii) da execução do ESA ou da Corporate Guarantee, bem como da capacidade da Cedente para cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento (i) dos Créditos Imobiliários pelo Devedor; e/ou (ii) dos pagamentos dos CRI pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária; e/ou (iii) do ESA, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelo Devedor, pela Cedente e/ou do ESA poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização.

Além disso, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelo Devedor dos respectivos Créditos Imobiliários, dos pagamentos efetuados pela Cedente, na qualidade coobrigada subsidiária e/ou do ESA, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e/ou da Cedente e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo de Securitização, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, que são representados pela CCI, são oriundos do Contrato de Locação e foram cedidos para a Securitizadora por meio do Contrato de Cessão. Problemas na origemação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição e/ou transferência para a Securitizadora por terceiros, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

Risco da formalização e constituição das Garantias

Os Créditos Imobiliários contam com as Garantias ainda pendentes de constituição da data deste Termo de Securitização. Falhas na constituição ou formalização dos Contratos de Garantia, de acordo com a legislação aplicável (e no seu registro nos cartórios competentes), podem afetar negativamente a Garantia e, em caso de alterações do fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em vencimento antecipado.

Risco de Insuficiência das Garantias

Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pelo Devedor podem não contemplar os eventuais Ônus e/ou dívidas. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das Garantias, e não é possível afirmar se tais Garantias serão executadas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das Garantias.

Risco de Recompra Antecipada dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela administração e cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 17**”), em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, e, conforme o caso, a amortização extraordinária ou o resgate antecipado obrigatório dos CRI. Nesse caso, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderá ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na Data de Vencimento.

Risco de questionamentos judiciais dos Contratos de Locação

Em razão de a modalidade de contrato que confere suporte aos Créditos Imobiliários ser relativamente nova, e de os precedentes judiciais não serem consistentes e definitivos, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam ser ilegal qualquer dos Contrato de Locação e a Multa – Contrato de Locação, ou quaisquer de suas cláusulas, com impacto sobre os Créditos Imobiliários e, portanto, o lastro que confere suporte financeiro ao recebimento, pelos investidores, de seu retorno nos CRI.

Riscos relativos à responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Lei 14.430, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é, em 31 de março de 2024, de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), que corresponde a aproximadamente 6,80% (seis inteiros e oitenta centésimos por cento) do Valor Total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, sem prejuízo das garantias constituídas em relação aos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, e/ou dos pagamentos efetuados pelo Devedor e pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e da Cedente, como aqueles descritos nesta seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

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

A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos da Resolução CVM 17, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI. Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelo Devedor, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ele, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ele está inserido são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, e, consequentemente, a amortização, resgate e a remuneração dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores. Uma vez que os pagamentos de remuneração e amortização dos CRI dependem do pagamento integral e tempestivo, pelo Devedor, dos valores devidos no âmbito dos Créditos Imobiliários, os riscos a que o Devedor está sujeito podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento do Devedor na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução dos Créditos Imobiliários podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente dos Créditos Imobiliários. Portanto, a inadimplência do Devedor pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação. Falhas ou erros na origem e/ou na cessão dos Créditos Imobiliários bem como na elaboração e formalização do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão e/ou da Escritura de Emissão das CCI, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Adicionalmente, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável à cessão de créditos e/ou aos certificados de recebíveis do imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização dos Créditos Imobiliários como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Risco de Adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI

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

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Devedora

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Cedente

Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliários, a Cedente poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, podendo causar perdas financeiras aos Investidores.

Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente de indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção da Taxa DI

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários e/ou da Cedente no âmbito do pagamento dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será aplicada a última Taxa DI divulgada, conforme aplicável. Nas hipóteses de restrição de uso, ausência de publicação, suspensão do cálculo ou extinção da Taxa DI, a Emissora convocará assembleia especial de Titulares dos CRI para a definição da Taxa Substitutiva DI, em comum acordo com a Cedente. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Cedente e os respectivos Titulares de CRI, ou caso a referida assembleia especial não seja instalada, ou, caso instalada, não possua quórum suficiente para a deliberação a respeito da definição da Taxa Substitutiva DI, a Cedente deverá realizar a recompra dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e, consequentemente, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade dos CRI, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI, os quais terão seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderão sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Risco dos CRI e da Oferta

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI:

Poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus Titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do 5º (quinto) ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com este Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Dessa forma, a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores.

A Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Falta de Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, conseqüentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular e, neste sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco de quórum e Titulares com pequena quantidade de CRI

O Titular de CRI poderá ser obrigado a acatar as decisões deliberadas em assembleia de Titulares de CRI. Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias de Titulares de CRI são aprovadas em primeira convocação ou segunda convocação conforme os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia. Na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI por falta de quórum ou por não ter sido atingido o quórum de deliberação, a Emissora não declarará o vencimento antecipado. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Risco de negociação dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério dos Coordenadores, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 62, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores

com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários

A ocorrência de qualquer evento que enseje a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, conforme hipóteses previstas neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, ensejará a amortização e/ou resgate antecipado dos CRI, conforme o caso, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo que poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI. Não há garantias de que a Cedente disporá de recursos suficientes em caixa para fazer face à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar a capacidade da Emissora de arcar com o pagamento dos CRI, prejudicando a expectativa de rendimento dos Titulares dos CRI e afetando negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, o resgate antecipado dos CRI e/ou a amortização antecipada dos CRI poderá causar um impacto negativo relevante nos resultados e atividades da Cedente. Nesta hipótese, não há garantias que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte do seu investimento nos CRI, de modo que os Titulares dos CRI serão afetados negativamente.

Os CRI poderão ser objeto de amortização extraordinária ou resgate antecipado em decorrência das hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória e Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização: Conforme descrito neste Termo de Securitização, poderá haver, uma Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ou um Resgate Antecipado dos CRI.

Nesses casos, os Titulares dos CRI poderão ter seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares de CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI.

Atuação Negligente e Insuficiência de Patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 24 da Lei 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a Emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O

patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 27, da Lei 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora, de R\$ 91.082.000,00 (noventa e um milhões e oitenta e dois mil reais) em 31 de março de 2024, é inferior ao Valor Total da Oferta, e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 27 da Lei 14.430. No caso de negligência ou administração temerária, ou ainda na hipótese de desvio de finalidade do Patrimônio Separado, pela Emissora, não há como garantir que o patrimônio líquido da Emissora será suficiente para honrar os compromissos financeiros perante os Titulares de CRI.

Risco em função do rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da CVM e da ANBIMA

A Emissão, distribuída nos termos dos artigos 26 e seguintes da Resolução CVM 160, não foi e não será objeto de análise prévia pela CVM, podendo a CVM, caso analise posteriormente a Emissão, fazer eventuais exigências e até determinar o seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente os Titulares dos CRI. A Oferta está também dispensada do atendimento de determinados requisitos e procedimentos normalmente observados em ofertas públicas de valores mobiliários registradas na CVM, com os quais os investidores usuais do mercado de capitais estão familiarizados. Adicionalmente, a Emissão não foi e não será objeto de análise prévia pela ANBIMA, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pela Cedente e pelos Coordenadores não foram objeto de análise prévia pela referida entidade. A Emissão será registrada na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA, após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. Nesse sentido, os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta ou no mercado secundário devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, a Cedente, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão prévia pela CVM ou pela ANBIMA.

Risco de não cumprimento de condições precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para que os Coordenadores estejam obrigados a cumprir com as obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão optar pelo não cumprimento de suas obrigações decorrentes do Contrato de Distribuição, o que poderá impactar em modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição e na Resolução CVM 160. Nessa hipótese, as intenções de investimentos poderão ser canceladas, o que prejudicará a intenção dos investidores de subscrever os CRI.

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Alocação pode resultar na redução da liquidez dos CRI: A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores, reduzindo liquidez dessas CRI posteriormente no mercado secundário. Os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação reduzindo a liquidez esperada dos CRI.

Outros riscos

Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização

A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei 14.430 iniciaram sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso os CRI e, consequentemente, afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Adicionalmente, toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a referida legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventual necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Cedente. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora e a sua única fonte de recursos é decorrente dos Créditos Imobiliários, e de suas respectivas Garantias.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor, pelo pagamento dos CRI, dos pagamentos

efetuados pela Cedente, na qualidade coobrigada subsidiária e/ou do ESA, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e/ou da Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou do não pagamento dos CRI pela Cedente, o valor a ser recebido pelos Titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares dos CRI.

Risco da existência de Credores Privilegiados

Os dispositivos da Lei 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de certificados de recebíveis imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001 (“**MP 2.158**”), ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, o referido artigo 76 prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”, de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei 14.430.

Por força da MP 2.158, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Risco da não realização da carteira de ativos

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou qualquer atraso ou falta de pagamento dos CRI pela Cedente, na qualidade de coobrigada subsidiária, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora

Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titularizados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo de Securitização.

Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada

A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Cedente, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Cedente foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam a data-base anterior à data de emissão dos CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão não revelar potenciais contingências da Cedente. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

Titulares de CRI que tiverem subscrito ou adquirido os CRI, podendo causar prejuízo aos Titulares dos CRI.

Risco Relacionado à Inexistência de Informações Estatísticas sobre Inadimplementos, Perdas e Pré-Pagamento

Considerando que os Créditos Imobiliários, que são representados pela CCI, foram cedidos em favor da Emissora especificamente no âmbito da Emissão dos CRI e da presente Oferta, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise criteriosa da qualidade dos Créditos Imobiliários que são representados pela CCI e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência dos referidos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI, podendo gerar prejuízo aos seus Titulares.

Risco relacionado à dificuldade ou impossibilidade de execução do ESA e/ou da Corporate Guarantee:

Não há como garantir que, no caso de execução do ESA e/ou da Corporate Guarantee, a ser constituída em garantia das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o ESA e o Corporate Guarantee não garantem os pagamentos devidos pelo Devedor e, portanto, a adimplência dos Créditos Imobiliários. Dessa forma, caso por qualquer razão os Titulares de CRI passem a ser credores diretos dos Créditos Imobiliários, incluindo, sem limitação, nas hipóteses de resgate da Emissão, pela Securitizadora, mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, nos termos previstos no artigo 30, parágrafo 5º, da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários devidos aos Investidores não serão garantidos pelo ESA ou pela Corporate Guarantee.

Além disso, o ESA e a Corporate Guarantee são regidos pelas leis do estado de Nova York, nos Estados Unidos da América, sendo os Garantidores constituídos e atuantes de acordo com as leis do estado de Delaware, nos Estados Unidos da América, o que pode gerar dificuldades adicionais ou mesmo a impossibilidade da sua formalização e eventual execução do ESA e/ou da Corporate Guarantee, considerando, inclusive, que a execução do ESA ou da Corporate Guarantee poderão incorrer em custos significantes. Desta forma, poderá ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Risco de participação do Agente Fiduciário em outras emissões da Emissora

O Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em emissões da Emissora. Uma vez ocorridas quaisquer hipóteses de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, pelo Devedor e/ou pela Cedente, no âmbito da Emissão ou da outra eventual emissão, em caso de fato superveniente, eventualmente, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de

conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares de CRI e os titulares da outra eventual emissão.

Risco relacionado aos prestadores de serviços dos CRI:

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderia afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Ademais, os prestadores de serviço contratados poderão ter relações comerciais com a Emissora e serem remuneradas pela Emissora pelos serviços prestados em relação à Oferta, podendo, ainda, ser remunerados por quaisquer outros serviços prestados e/ou que venham a prestar. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora e os prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses e prejudicar procedimentos necessários para a Emissão, afetando adversamente os CRI e os retornos esperados pelos Investidores.