

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

21 de setembro de 2022



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

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

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário dos CRI"), nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM 17, de 9 de fevereiro de 2021.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Única Série da 51ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 51ª Emissão da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, a Resolução da CVM nº 60, de 13 de dezembro de 2021, a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização. Termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste cláusula 1.1 ou em outras disposições deste Termo de

Securitização terão os significados a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação.

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

“Acionistas”

Significa, em conjunto, a **AXIS LOCADORA DE EQUIPAMENTOS S.A.**, sociedade anônima com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 35300502663 perante a JUCESP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.873.125/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 72, conjunto 177, Itaim Bibi, CEP 04534-000; e a **MGM ENERGIA SOSTENIBLE INVERSIONES II, SOCIEDAD LIMITADA**, sociedade espanhola com sede na Paseo de Gracia, no. 50, 5º andar, na cidade de Barcelona, Espanha, CEP 08007, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.820.853/0001-54; titulares de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Devedora;

“Agente Fiduciário das Debêntures”

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54;

“Agente Fiduciário dos CRI”:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme definido no preâmbulo;



Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos”:

Alienação fiduciária da totalidade dos bens e equipamentos de cada um dos Projetos, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos;

“Alienação Fiduciária de Participações Societárias”:

Alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias;

“ANBIMA”:

Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral de Titulares dos CRI”:

Significa a assembleia geral de Titulares dos CRI, convocada e instalada nos termos da Cláusula 16 deste Termo de Securitização;

“Auditor Independente”:

Significa uma das seguintes empresas de auditoria independente: Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, Deloitte ou KPMG, ou, alternativamente pela Baker Tilly International, Grant Thornton ou pela BDO Brazil., incluindo seus respectivos sucessores, bem como qualquer outra empresa de auditoria que as Partes venham a mutuamente acordar;

“B3”:

A **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de custódia de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;

“Banco Depositário”:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.;

“Boletim de Subscrição dos CRI”:

O boletim de subscrição por meio do qual os Investidores subscreverão os CRI;

“Boletim de Subscrição das Debêntures”:

O boletim de subscrição, firmado pela Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, pela Emissora, na qualidade de subscritora das Debêntures, pelo Agente Fiduciário dos CRI e pelo Agente Fiduciário das Debêntures, por meio do qual, dentre

outras, a Emissora subscreveu as Debêntures, a Devedora reconheceu a vinculação das Debêntures à presente emissão de CRI, nos termos deste Termo de Securitização e assumiu determinadas obrigações perante a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em benefício dos Titulares dos CRI;

“CCI”:

A Cédula de Crédito Imobiliário nº 10.556 integral emitida pela Emissora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de CCI;

“Cessão Fiduciária:

Cessão fiduciária de **(i)** direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora, na qual serão desembolsados os recursos oriundos da integralização das Debêntures, observado que os recursos a serem empregados na Destinação Futura permanecerão retidos na Conta Vinculada da Devedora até o cumprimento integral das Condições Precedentes previstas na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Cessão Fiduciária;

“CETIP21”:

CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Completion Financeiro”:

Significa o modelo do Anexo XI da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser preenchido pela Devedora e enviado para o Agente Fiduciário das Debêntures e para a Securitizadora, contendo (i) o ICSD a ser apurado por doze meses consecutivos com base nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, que deve ser igual ou superior 1,20x; (ii) a performance de geração e verificação se a Geração Realizada em P90 MWh acumulada dos últimos 12 meses é ao menos equivalente a Geração Estimada em P90 MWh para o mesmo período; (iii) a Devedora deve estar adimplente com todas as obrigações da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iv) a Devedora deve estar adimplente com suas obrigações oriundas de todos os Contratos

Cedidos dos Projetos. O *Completion* Financeiro será confirmado pela Securitizadora, na qualidade de Debenturista, e pelo Agente Fiduciário das Debêntures mediante envio pela Devedora do Relatório *Completion* Financeiro, na forma do Anexo XI da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Completion Físico”

Significa a ocorrência, cumulativa, dos seguintes eventos: (i) emissão e manutenção das licenças ambientais aplicáveis aos Projetos conforme exigidas pela legislação aplicável e especificadas em Relatório de Engenharia; (ii) declaração da Devedora comprovando a conexão do respectivo Projeto; (iii) verificação de que 100% (cem por cento) da capacidade instalada dos Projetos é capaz de operar; (iv) regularidade das apólices de seguro em vigor aplicáveis aos Projetos, conforme listadas no Contrato de Cessão Fiduciária; (v) inexistência de investimento em “Capex” pendentes, exceto por investimentos em “Capex” pendentes para os quais os valores relevantes tenham sido devidamente validados pelo Engenheiro Independente e reconhecidos nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora ou balancete elaborado pelo contador da Devedora e assinado pelos seus diretores declarando o efetivo reconhecimento dos valores de “Capex” pendentes;

“Conta do Patrimônio Separado” e/ou “Conta Centralizadora”:

Significa a conta corrente nº 15824-5, agência 0910, mantida em nome da Emissora junto ao Itaú Unibanco S.A.;

“Conta Vinculada”:

Significa a conta vinculada nº 1249, agência 0001, mantida em nome da Devedora junto ao Banco Depositário para os fins previsto no Contrato de Cessão Fiduciária;

“Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos”:

Significa o “*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos em Garantia*”, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de Fiduciante, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante do Debenturista e credor fiduciário, e seus eventuais aditamentos;



<u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participações Societárias em Garantia”</i> , a ser celebrado entre as Acionistas, a Devedora, e o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante do Debenturista e credor fiduciário, e seus eventuais aditamentos;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”:</u>	Significa o <i>“Instrumento Particular de Constituição de Cessão Fiduciária em Garantia”</i> , a ser celebrado entre a Devedora, o Agente Fiduciário das Debêntures, na qualidade de representante do Debenturista e credor fiduciário, e seus eventuais aditamentos;
<u>“Contratos Cedidos dos Projetos”:</u>	Significa, em conjunto, os contratos cujos recebíveis são cedidos fiduciariamente em garantia nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Contratos com Offtakers”</u>	Significa, em conjunto, todos os contratos de locação, O&M, contratos de arrendamento, dentre outros, que estejam identificados no Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Contratos de Garantia”:</u>	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias e o Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos, e seus eventuais aditamentos;
<u>“Contratos dos Projetos”:</u>	Significa, em conjunto, os contratos analisados pelo Grupo Energia para elaboração do Relatório de Engenharia previsto na Cláusula 3.6.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, aos Contratos com <i>Offtakers</i> de todos os Projetos, Contratos de EPC de todos os Projetos, Seguros, CUSD, CCERs, contratos de conexão, desenvolvimento, equipamentos, produção energética, meio ambiente, fundiários;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	Significa a OPEA SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>“Créditos Cedidos”:</u>	Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária;

“Créditos Imobiliários”:

Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento pela Devedora do Valor Nominal Unitário atualizado pela atualização monetária, dos juros remuneratórios, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Debêntures;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários em série única da 51ª emissão da Securitizadora, lastreados nos Creditórios Imobiliários oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures;

“CRI em Circulação”:

Para fins de constituição de quórum, são todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos administradores;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário” ou “Data de Pagamento”:

Conforme disposto no Anexo I ao presente Termo de Securitização;

“Data de Emissão das Debêntures”:

09 de setembro de 2022;

“Data de Emissão dos CRI”:

21 de setembro de 2022;

“Data de Integralização”:

A data de integralização da Debêntures, que ocorrerá quando da verificação do cumprimento das Condições Precedentes para integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), sendo certo que os CRI serão subscritos e integralizados no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados a partir da Data de Emissão das Debêntures;

“Data de Vencimento das Debêntures”:

Significa a data de vencimento das Debêntures, qual seja, 26 de

junho de 2036;

“Data de Vencimento dos CRI”:

Significa a data de vencimento dos CRI, qual seja, 30 de junho de 2036;

“Data do Resgate”:

Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 6.1.3 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Debêntures”:

Significa a 1ª (primeira) emissão de debêntures, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, da AXIS Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A.;

“Debêntures em Circulação”:

Significa as Debêntures emitidas, subscritas e integralizadas, pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, devendo ser excluídas aquelas que a Devedora possuir em tesouraria, ou que sejam pertencentes aos seus acionistas controladores ou a qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como de titularidade dos respectivos diretores ou conselheiros e dos respectivos parentes até segundo grau e dos respectivos cônjuges destes últimos;

“Debenturista”:

Significa a Emissora;

“Devedora”:

AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com seus atos constitutivos registrados sob o NIRE 3523794740—3 perante a JUCESP, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, no. 72, conjunto 181, sala 10, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.879.898/0001-22;

“Dia(s) Útil(eis)”:

Significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional no Brasil;

“Documentos da Operação”:

Significa, em conjunto: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** os Contratos de Garantia; **(iii)** o Boletim de Subscrição das Debêntures, **(iv)** este Termo de Securitização; **(v)** a Escritura de Emissão de CCI; **(vi)** os Contratos dos Projetos; **(vii)** os Boletins de Subscrição dos CRI; e **(viii)** os respectivos aditamentos e outros



instrumentos que integrem ou venham a integrar a operação de securitização objeto deste Termo de Securitização e que venham a ser celebrados;

“Emissão”:

A presente emissão em Série Única da 51ª Emissão de CRI da Emissora;

“Escritura de Emissão de Debêntures”:

“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada, da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.”, celebrada em 14 de setembro de 2022, entre a Devedora e o Agente Fiduciário das Debêntures;

“Escritura de Emissão de CCI”:

O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, celebrado, nesta data, entre a Emissora e a Instituição Custodiante, mediante o qual a Emissora emitiu a CCI;

“Escriturador” ou “Banco Liquidante”:

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

“Garantias”:

Significa, em conjunto, a Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Participações Societárias e a Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos;

“ICSD”:

Índice de Cobertura sobre o Serviço da Dívida, conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Instrução CVM nº 400/03”:

Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”:

Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Investidores” ou “Titulares dos CRI”:

Os detentores dos CRI;

“Investidores Profissionais”:

São os assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo 11 da Resolução CVM nº 30/21; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes;

“Investimentos Permitidos”:

Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária;

“IPCA”:

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

“JUCESP”:

Junta Comercial do Estado de São Paulo;

“Lei nº 10.931/04”:

Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;

“Lei nº 11.101/05”:

Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

“Lei nº 14.430/22”:

Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe sobre a emissão de Letra de Risco de Seguro (LRS) por Sociedade Seguradora de Propósito Específico (SSPE), sobre as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis e sobre a flexibilização do requisito de instituição financeira para a prestação do serviço de escrituração e de custódia de valores mobiliários; altera as Leis nºs 6.404, de 15 de dezembro de 1976, 6.385, de 7 de dezembro de 1976, 9.718, de 27 de novembro de 1998, 4.594, de 29 de dezembro de 1964, e o Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966; e revoga dispositivos das Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 12.810, de 15 de maio de 2013, 13.331, de 1º de setembro de 2016, e 13.986, de 7 de abril de 2020;

“Lei das Sociedades por Ações”:

A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

“Leis Anticorrupção”

Significa, em conjunto, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015, a FCPA – *Foreign Corrupt Practices Act*, e a *UK Bribery Act*, em todos os casos conforme aditados de tempos em tempos;

“MDA”:

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Obrigações Garantidas”:

todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de principal, atualizado pela atualização monetária, dos Juros Remuneratórios, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, **(ii)** todas as despesas e encargos para manter e administrar a Conta Vinculada da Devedora, incluindo, sem limitação, eventuais pagamentos derivados de: (a) incidência de tributos, além das despesas de cobrança e de intimação,

conforme aplicável; (b) qualquer custo ou despesa incorridos pelo Agente Fiduciário das Debêntures em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos;

“Patrimônio Separado”:

A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios e as Garantias, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme Lei nº 14.430/22;

“Período de Capitalização”:

O intervalo de tempo que se inicia na 1ª Data de Integralização das Debêntures (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures;

“Prêmio de Resgate Antecipado
Facultativo ou Amortização
Antecipada”:

Tem o significado atribuído à expressão da Cláusula 6.1.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Projetos”:

Significa, em conjunto, os empreendimentos desenvolvidos, e em implementação pela Devedora, com foco na geração de energia a partir da fonte solar fotovoltaica, conforme identificados na tabela da Cláusula 3.6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.

“Regime Fiduciário”:

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre cada um dos Créditos Imobiliários e as respectivas Garantias, incluindo a respectiva Conta Centralizadora, com a consequente constituição do respectivo Patrimônio Separado, na forma do artigo 25 e seguintes da Lei nº 14.430/22, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos

a eles afetados;

“Relatório de Verificação”

Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 2.6. deste Termo de Securitização.

“Resgate Antecipado Facultativo Total”:

Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 6.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Resgate Antecipado Obrigatório Parcial”:

Tem o significado atribuído à expressão na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Resolução CVM nº 17/21”:

Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, conforme em vigor;

“Resolução CVM nº 30/21”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;

“Seguros”:

Significa os Seguros de Terceiros e os Seguros Próprios conforme listados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Seguros de Terceiros”:

Significa as apólices de seguro e os seguros dos Projetos aplicáveis, conforme listados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, cuja responsabilidade pela contratação não seja atribuível à Devedora;

“Seguros Próprios”:

Significa as apólices de seguro e os seguros dos Projetos aplicáveis, conforme listados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, cuja responsabilidade pela contratação seja atribuível à Devedora;

“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”:

Tem o significado atribuído à expressão da Cláusula 6.1.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;

“Valor Nominal Unitário”:

Significa o valor nominal unitário das Debêntures de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures;

“Valor Nominal Unitário Atualizado”:

Significa o Valor Nominal Unitário acrescido da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem

arredondamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - SUMÁRIO DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Lastro dos CRI: Trata-se de emissão de CRI lastreados na totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

2.2. Aquisição dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures.

2.2.1. Preço de Aquisição da 1ª Integralização: O preço de aquisição relativo à 1ª Integralização a ser pago de acordo com o Boletim de Subscrição das Debêntures é de R\$ 29.000.000,00 (vinte e nove milhões de reais) ("Preço de Aquisição 1ª Integralização").

2.2.2. Sobre o Preço de Aquisição 1ª Integralização, serão deduzidos os seguintes valores, de forma que o Preço de Aquisição 1ª Integralização líquido a ser recebido pela Devedora de acordo com o Boletim de Subscrição das Debêntures será de R\$ 412.765,92 (quatrocentos e doze mil, setecentos e sessenta e cinco reais, e noventa e dois centavos) ("Preço de Aquisição Líquido 1ª Integralização"):

- a) em primeiro lugar será retido, na Conta Patrimônio Separado, o valor de R\$ 705.786,69 (setecentos e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e nove centavos) para pagamento das despesas inerentes à operação de securitização objeto deste Termo de Securitização;
- b) em segundo lugar, será retido, na Conta do Patrimônio Separado, o valor de R\$ 9.700.000,00 (nove milhões e setecentos mil reais) para a constituição inicial do Fundo de Pagamento de Juros durante o período pré-operacional dos Projetos ("Fundo de Pagamento de Juros");
- c) em terceiro lugar, será retido, na Conta Patrimônio Separado, o valor de R\$ 739.627,60 (setecentos e trinta e nove mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta centavos) para constituição do Fundo de Despesas, para o pagamento de quaisquer obrigações e despesas que a Devedora vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo, mas não se limitando às despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário das Debêntures, com o Agente Fiduciário dos CRI, com o Escriturador, custódia dos CRI e despesas de execução das Garantias que não possam ser cumpridas em razão da indisponibilidade momentânea de recursos no caixa do Patrimônio Separado ("Fundo de Despesas" e, em conjunto com o Fundo de Pagamento de Juros, os "Fundos");

- d) em quarto lugar, será retido, na Conta Patrimônio Separado, o montante necessário para o pagamento do prêmio inicial ("Prêmio Inicial") referente ao montante total da Emissão dos CRI, no valor de R\$ 1.796.349,57 (um milhão setecentos e noventa e seis mil, trezentos e quarenta e nove reais, e cinquenta e sete centavos); e
- e) em quinto lugar, será retido, na Conta Patrimônio Separado, o valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) para o pagamento do valor equivalente ao Prêmio Mensal (conforme definido na cláusula 4.2.3.6. da Escritura de Emissão).

2.3. Devedores: O devedor dos Créditos Imobiliários é a Devedora.

2.4. Origem dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários originaram-se na Escritura de Emissão de Debêntures, no montante total de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais).

2.5. Destinação dos Recursos pela Devedora: Os recursos obtidos pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão utilizados, única e exclusivamente, pela Devedora, para a construção, aquisição e/ou reforma dos Projetos descritos no Anexo IX a este Termo de Securitização ("Destinação Futura").

2.5.1. Para fins da Destinação Futura, fica estabelecido que a Devedora poderá livremente transferir os recursos captados no âmbito da emissão das Debêntures exclusivamente para suas filiais indicadas na tabela abaixo, desde que: (a) as respectivas transferências sejam realizadas em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis; (b) os recursos sejam utilizados para as finalidades acima descritas na Destinação Futura, de forma que para fins de construção dos Projetos, são necessárias as aquisições de materiais, incluindo mas não se limitando, dos equipamentos principais e componentes necessários aos Projetos como placas solares, tubos e conectores, e a contratação de outros serviços como, por exemplo, locação de equipamentos para preparação de solo e outros diretamente atinentes à construção do Projeto ("Aquisição de Equipamentos Principais"); e (c) sejam observados os montantes de alocações conforme a coluna "*Capex*" abaixo. Os valores do "*Capex*" poderão sofrer ajustes e caso isso ocorra as alterações deverão ser apresentadas no Relatório de Verificação, sendo necessário o aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures caso cause alteração na destinação dos recursos, sem que sejam alteradas as localizações dos Projetos para fins de destinação. A tabela abaixo contém a denominação e data de celebração de cada contrato com cada *Offtaker*, cada filial da Devedora à qual se relaciona o respectivo Contrato com *Offtaker*, a capacidade de energia contratada com relação a cada filial e o "*Capex*" definido pela Devedora, e aceito pelo Debenturista, para que ocorra o *Completion*

Físico de cada Projeto.

Contratos com Offtakers	Data de Assinatura	CNPJ da Filial	Capacidade MWp	"Capex" (R\$)
Projeto 1: UFV BR I	01.12.2021	43.879.898/0009-80	3,4	13.940.000
Projeto 2: UFV BR II	02.12.2021	43.879.898/0015-28	3,4	13.620.639
Projeto 3: UFV BR III	09.11.2021	43.879.898/0005-56	6,8	25.047.068
Projeto 4: UFV BR IV	12.07.2021	43.879.898/0018-70	0,5	1.615.681
Projeto 5: UFV BR V	24.09.2019	43.879.898/0017-90	1,3	5.047.068
Projeto 6: UFV BR VI	11.11.2021	43.879.898/0011-02	0,8	3.280.000
Projeto 7: UFV BR VII	08.09.2022	43.879.898/0019-51	3,4	13.940.000
Total			19,6	80.000.991

2.5.2. De acordo com os termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá submeter à aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas, qualquer alteração no CNPJ da Filial e/ou a localização dos Projetos. Ocorrendo esta hipótese, o presente Termo de Securitização será aditado, tantas vezes quantas forem necessárias, para refletir tal ajuste, ficando claro que, caso não seja uma alteração do Projeto ao qual os recursos da Emissão dos CRI sejam destinados, não haverá necessidade de aprovação prévia em sede de Assembleia de Titulares dos CRI.

2.6. A Devedora deverá comprovar ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Debenturista o efetivo direcionamento dos recursos, ao menos semestralmente, até a Data de Vencimento Final (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro, mediante declaração no formato constante do Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures ("Declaração da Devedora Relativa à Destinação dos Recursos" ou "Relatório de Verificação"), devidamente assinada por seus representantes legais, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, relativas à aquisição, construção ou reforma dos imóveis onde se localizam os Projetos ocorridos no semestre anterior, acompanhado de cópias das notas fiscais e comprovantes e pagamentos dos custos e despesas dos materiais e componentes necessários para a construção do respectivo Projeto; devendo, também, enviar os atos societários e demais documentos comprobatórios que o Debenturista e o Agente Fiduciário das Debêntures julgarem necessários para o acompanhamento da utilização dos recursos; e, ainda, sempre que solicitado pelo Agente Fiduciário das Debêntures, em até 10 (dez) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo menor conforme exigido por autoridade, cópia dos contratos, notas fiscais, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos, se assim solicitada (em conjunto, os "Documentos Comprobatórios"). A Declaração de Destinação dos Recursos deverá ser encaminhada pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures



acompanhada do relatório apresentado pela Energia Consult – Engenharia, Consultoria e Gerenciamento de Projetos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob no. 08.338.603/0001-00 (“Engenheiro Independente” e “Relatório de Engenharia”, respectivamente), que deverá conter, dentre outras, o cronograma e relatório de obras dos Projetos, de acordo com o formato previsto no Anexo XVII da Escritura de Emissão de Debêntures. Os Relatórios de Engenharia deverão ser apresentados como cumprimento das Condições Precedentes, (exceto para fins das Condições Precedentes da 1ª Integralização, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), mensalmente, até a Data do *Completion Físico*. A Devedora deverá contratar, às suas expensas, o Engenheiro Independente, e mantê-lo contratado até o “*Completion Físico*”. O “*Completion Físico*” deverá ser atestado pelo Engenheiro Independente por meio do “Relatório de Verificação do *Completion Físico*” nos moldes do Anexo X da Escritura de Emissão de Debêntures, a ser entregue pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Debenturista em até 3 (três) Dias Úteis após a verificação, pelo Engenheiro Independente, do cumprimento dos requisitos elencados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures para o *Completion Físico*; sendo que o Agente Fiduciário das Debêntures e o Debenturista não realizarão qualquer tipo de verificação independente a respeito do “*Completion Físico*” e se basearão exclusivamente em tal “Relatório de Verificação do *Completion Físico*” para fins de verificação do efetivo “*Completion Físico*”. A conclusão do “*Completion Físico*” não significará, necessariamente, a conclusão da destinação dos recursos, de forma que a obrigação de destinação, pela Devedora, permanecerá até a Data de Vencimento Final (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) ou até a comprovação de 100% de utilização dos referidos recursos, o que ocorrer primeiro.

2.7. Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos na Cláusula 2.6 acima, o Agente Fiduciário das Debêntures deverá verificar, no mínimo a cada 6 (seis) meses, até a Data de Vencimento das Debêntures, o efetivo direcionamento de todos os recursos relativos aos custos e despesas futuros a partir dos documentos fornecidos nos termos da Cláusula 2.6 acima. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário das Debêntures assumirá que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

2.8. A Devedora se comprometeu, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a enviar seus melhores esforços para enviar a documentação necessária ao Agente Fiduciário das Debêntures e ao Debenturista, a fim de que o Agente Fiduciário das Debêntures e o Debenturista possam confirmar a destinação de recursos prevista na Cláusula 2.5 acima. O descumprimento das obrigações da Devedora relativas à Destinação Futura, tal como prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e refletidas



neste Termo de Securitização, poderá resultar no vencimento antecipado das Debêntures.

2.9. Em caso de resgate antecipado decorrente do vencimento antecipado das Debêntures, a obrigação da Devedora de comprovar a utilização dos recursos na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a obrigação do Agente Fiduciário das Debêntures de acompanhar a destinação de recursos, com relação à verificação definida na Cláusula 2.6 acima, perdurarão até a Data de Vencimento das Debêntures ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja integralmente comprovada, nos termos previstos na cláusula 2.5. e seguintes acima.

2.10. A Devedora se obrigou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e do Boletim de Subscrição das Debêntures, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Agente Fiduciário das Debêntures, e demais interessados na Emissão, tais como a Emissora, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI, por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) resultando da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Cláusula 2.6 acima. O valor da indenização prevista nesta Cláusula está limitado, em qualquer circunstância, ao valor total da emissão das Debêntures, acrescido (i) da remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis*, desde a 1ª Data de Integralização até o efetivo pagamento; e (ii) dos Encargos Moratórios, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso aplicável.

2.11. Qualquer alteração do percentual da destinação de recursos das Debêntures, conforme cronograma indicativo disposto no Anexo IX deste Termo de Securitização, deverá ser precedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário, a partir da Data de Emissão das Debêntures e até a destinação total dos recursos obtidos pela Emissora, caso haja quaisquer alterações dentro de tais períodos.

2.12. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora: **(i)** comprometeu-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos líquidos exclusivamente conforme as Cláusulas acima; e **(ii)** confirmou que os Projetos se incorporarão aos respectivos imóveis onde tais Projetos estão situados, por acessão, nos termos do artigo 1.248, inciso V, do Código Civil, tão logo finalizado tais Projetos.

2.13. Qualquer alteração com relação aos Projetos dependerá de prévia e expressa aprovação de pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral de Titulares



de CRI e deverá ser procedida de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, a este Termo de Securitização, bem como a qualquer outro Documento da Operação que se faça necessário.

2.14. Em razão da vinculação das Debêntures como lastro desta emissão, as informações acima destinadas ao Agente Fiduciário das Debêntures, serão igualmente verificadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, tendo em vista os normativos em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

3.2. Autorização: A presente Emissão foi autorizada pela Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 27 de julho de 2022, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em sessão de 19 de agosto de 2022, sob o nº 428.626/22-1 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 30 de agosto de 2022.

3.3. Vinculação: A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI, devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização.

3.3.1 A subscrição direta dos Créditos Imobiliários na vinculação dos CRI foi realizada nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60").

CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

1. Emissão: 51ª;
2. Série: Série Única;
3. Quantidade de CRI: 67.000 (sessenta e sete mil);
4. Valor Global: R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais);
9. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais);

10. Prazo da Emissão: 5.031 (cinco mil e trinta e um) dias corridos, a contar da Data de Emissão dos CRI;

11. Atualização Monetária: Mensal, pela variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI até a Data de Vencimento dos CRI ou Data de Aniversário;

12. Juros Remuneratórios correspondentes ao maior entre:

(i) 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial *pro-rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) NTN-B 2028, acrescido de 3,25% ao ano, desde a data da primeira integralização até a Data de Aniversário imediatamente anterior à Data do *Completion* Financeiro ("Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro") e

(ii) 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial *pro-rata temporis* por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) NTN-B 2028, acrescido de 2,75% ao ano, desde a de aniversário imediatamente posterior à Data do *Completion* Financeiro até a Data de Vencimento dos CRI ("Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro", e, em conjunto com os Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro, os "Juros Remuneratórios");

12.1. Este Termo de Securitização será objeto de aditamento, na forma do modelo constante do Anexo XI a este Termo de Securitização, para refletir o resultado da aplicação dos Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro e dos Juros Remuneratórios Pós *Completion* Financeiro, o qual irá definir a taxa final da Remuneração. A data de definição final dos Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro será a Data da 1ª Integralização e a data da definição final dos Juros Remuneratórios Pós *Completion* Financeiro corresponderá a 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação do *Completion* Financeiro. A NTN-B 28 de referência será a última disponível no "Site da Anbima", cujo endereço é: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/taxas-de-titulos-publicos.htm.

13. Periodicidade de Pagamento de Amortização: O principal será amortizado de forma linear em parcelas mensais consecutivas a partir de 29 de setembro de 2023, nos termos da tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;

14. Data de Pagamento de Juros Remuneratórios: O primeiro pagamento será devido em 30 de setembro de 2022 e o último na Data de Vencimento dos CRI;

15. Regime Fiduciário: Sim;
16. Ambiente de Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
17. Data de Emissão dos CRI: 16 de setembro de 2022;
18. Data de Pagamento: Conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;
19. Local de Emissão: São Paulo – SP;
20. Data de Vencimento dos CRI: 30 de junho de 2036;
21. Taxa de Amortização: Percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
22. Garantia flutuante: Não há;
23. Coobrigação da Emissora: Não;
24. Classificação de risco: Não há.

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

4.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e, adicionalmente, os extratos emitidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3.

4.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados, até o próximo Dia Útil, os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pelas Partes, se o vencimento não coincidir com um Dia Útil.

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

4.4.2. A prorrogação prevista no subitem 4.4.1, acima, se justifica em virtude da necessidade de haver um 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.

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

CLÁUSULA QUINTA - DO CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO, DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA AMORTIZAÇÃO

5.1. **Atualização monetária dos CRI**: O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação positiva acumulada do IPCA, apurado e divulgado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), a partir da primeira Data de Integralização ou Data de Aniversário imediatamente anterior (inclusive), o que ocorrer por último, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), conforme o caso, calculado de forma *pro rata temporis*, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária será automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), conforme fórmula abaixo prevista:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

“VN_a” = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VN_e” = Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“C” = Fator da variação acumulada do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

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

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

“NI_k” = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês de atualização, referente ao segundo mês imediatamente anterior ao mês da respectiva Data de Atualização, ou seja, a título de exemplificação, na Data de Atualização do mês de julho, será utilizado o número índice do IPCA do mês de maio, divulgado no mês de junho;

“NI_{k-1}” = valor do número-índice do IPCA utilizado no mês anterior ao mês do índice “NI_k”;

“dup” = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última data de aniversário mensal dos CRI (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo “dup” um número inteiro;

“dut” = número de Dias Úteis contidos entre a última e próxima Data de Aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro. O “dut” para primeiro período será de 20 dias.

Sendo que:

- I. O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- II. A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;
- III. Considera-se como "Data de Aniversário" as datas constantes no Anexo I;
- IV. Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas

datas de aniversários consecutivas dos CRI;

- V. O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k+1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- VI. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- VII. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente, apropriando o pro rata do último dia útil anterior; e
- VIII. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA no mês anterior, deverá ser considerado, para fins dessa Cláusula, o último IPCA apurado e/ou divulgado.

5.1.1. Na ausência de apuração e/ou divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação (“Período de Ausência do IPCA”), ou, ainda, na hipótese de extinção ou inaplicabilidade do IPCA aos CRI, por disposição legal ou determinação judicial, será utilizado seu substituto legal ou, no caso de inexistir substituto legal para o IPCA, o Agente Fiduciário dos CRI deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do final do Período de Ausência do IPCA ou da data da impossibilidade de aplicação do IPCA, conforme o caso, convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma e prazos estipulados no artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações e neste Termo, conforme Cláusula 16 abaixo, para os Titulares dos CRI definirem, de comum acordo com a Emissora, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá observar a regulamentação aplicável e refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época (“Taxa Substitutiva”). Até a deliberação da Taxa Substitutiva, serão utilizadas, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo, as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, tanto por parte da Emissora quanto pelos Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior do IPCA.

5.1.2. Caso o IPCA venha a ser divulgado antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, referida assembleia não será mais realizada, e o IPCA, a partir da data de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, desde o dia de sua indisponibilidade.

5.1.3. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre a Emissora e os Titulares dos CRI, ocorrerá o resgate antecipado da totalidade dos CRI em circulação, sem multa ou prêmio de qualquer natureza, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data e realização da respectiva Assembleia Geral de Titulares dos CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário atualizado (ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), acrescido dos Juros Remuneratórios devidos, calculados *pro rata temporis* desde a data de início da rentabilidade ou data de pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

5.1.4. Para cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI a serem resgatados e, consequentemente, cancelados, para cada dia do período de ausência do IPCA serão utilizadas as projeções ANBIMA para o IPCA, coletadas junto ao Grupo Consultivo Permanente Macroeconômico da ANBIMA.

5.2. Remuneração dos CRI

5.2.1. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, incidirão Juros Remuneratórios conforme indicados no item 12 da cláusula 4.1 acima, desde a Data de Integralização até a Data de Vencimento dos CRI.

5.2.2. O cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI obedecerá a seguinte fórmula:

$$J_i = VNa \times (Fator Juros - 1)$$

Onde:

“ J_i ” = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

“VNa” = Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator Juros = \left[\left(\frac{taxa}{100} + 1 \right) \right]^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

“taxa” = 9,000000 (nove inteiros) até a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do

Completion Financeiro; e 8,5000 (oito inteiros e cinquenta centésimos) após a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do *Completion* Financeiro até a Data de Vencimento dos CRI;
“dup” = conforme definido acima.

5.2.3. Considera-se período de capitalização o intervalo de tempo que se inicia na 1ª Data de Integralização (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão (exclusive). Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.

5.2.4. Pagamento dos Juros Remuneratórios

5.2.4.1. Sem prejuízo da liquidação antecipada decorrente de resgate antecipado, da amortização antecipada e/ou do vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, conforme tabela constante no Anexo I (“Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios”).

5.2.4.2. Farão jus aos pagamentos dos CRI aqueles que sejam Titulares dos CRI ao final do Dia Útil anterior a cada data de pagamento previsto neste Termo de Securitização.

5.2.4.3. Amortização de Principal dos CRI: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência do resgate antecipado, ou ainda da amortização extraordinária, nos termos deste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento dos CRI, conforme descrito no Anexo I deste Termo de Securitização e calculado conforme a fórmula abaixo:

$$AM_i = VNA \times T_{ai}$$

onde:

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNA = Conforme acima definido; e

TAi = Taxa de Amortização i-ésima, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com o Anexo I.

5.2.4.4. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das Debêntures, os Juros Remuneratórios dos CRI serão apurados e pagos pela Emissora, mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 30 de setembro de 2022 e os demais conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.3. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de encargos moratórios e/ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

CLÁUSULA SEXTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sendo a distribuição realizada pela Securitizadora, na forma da Resolução CVM nº 60.

6.1.1. A Oferta restrita será realizada diretamente pela Emissora, nos termos da Resolução CVM nº 60, e, em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. A Emissora deverá manter lista contendo (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do CPF/ME, o CNPJ/ME; (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à Oferta.

6.1.2. Os CRI desta Emissão serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional à vista, no ato da subscrição, pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da atualização monetária e dos Juros Remuneratórios a partir da data da primeira integralização, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os investidores devendo os Investidores Profissionais, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito,

declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

6.1.3. Ademais, os Investidores Profissionais deverão fornecer, por escrito, declaração, atestando sua condição de investidor profissional, nos termos definidos neste Termo de Securitização.

6.1.4. As integralizações dos CRI ocorrerão mediante atendimento das seguintes condições precedentes e os recursos serão depositados na Conta do Patrimônio Separado ("Condições Precedentes dos CRI"):

- (i) conclusão e recebimento, pela Securitizadora, de cópia da *Due Diligence* legal pelo assessor legal da operação de securitização objeto deste Termo de Securitização; e
- (ii) conclusão e recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessores legais contratados no âmbito desta Emissão, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a consistência das informações fornecidas pelas partes, com base nas informações apresentadas, a confirmação dos poderes de representação dos signatários de tais Documentos da Operação (exceto no que diz respeito aos Contratos dos Projetos), e obtenção de todas as autorizações necessárias para a celebração dos Documentos da Operação e assunção das obrigações neles previstas (exceto no que diz respeito aos Contratos dos Projetos), e a inexistência de quaisquer ressalvas para a presente Emissão e a constituição das Garantias.

6.1.5. Após a retenção de recursos suficientes para a composição do Fundo de Despesas e do Fundo de Pagamento de Juros, do Prêmio Inicial e do Prêmio Mensal, conforme estabelecido acima, o saldo remanescente na Conta do Patrimônio Separado será transferido para a Conta Vinculada da Devedora, na mesma data do recebimento, e será movimentada de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária.

6.2. Cabe à Emissora informar à CVM, em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM 476, o início da Oferta, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura à potenciais Investidores Profissionais, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página de CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no artigo 7º-A da Instrução CVM 476.

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

6.4. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 12 (doze) meses da data de seu início, a Emissora deverá realizar a comunicação prevista item 6.3 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente até o seu encerramento.

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

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

6.7. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da instrução CVM 476. A Emissão poderá ser registrada na ANBIMA, de acordo com o Código Anbima, exclusivamente para fins de informação do banco de dados.

6.8. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento à Devedora do valor das integralizações das Debêntures, descontados os valores de determinadas despesas, conforme descritas no Anexo X deste Termo de



Securitização.

6.9. Regime de Distribuição: Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da oferta restrita, sob regime de melhores esforços de colocação, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais.

6.9.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Profissionais, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro 1976, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor, e apresente prospecto da referida oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.10. Local de Negociação: Observado o item 6.2 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA SÉTIMA - GARANTIAS

7.1. Garantias: Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, contarão com as seguintes garantias, constituídas e a serem constituídas:

- (i) Cessão Fiduciária;
- (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias; e
- (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos.

7.1.2 Cessão Fiduciária: Em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures serão garantidas pela cessão fiduciária de: **(i)** direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e **(ii)** recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária..

7.1.3. Alienação Fiduciária de Participações Societárias: Ainda, em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures serão garantidas por alienação

fiduciária da totalidade das ações de emissão da Devedora, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Participações Societárias.

7.1.4. Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: Em garantia do pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Debêntures serão garantidas por alienação fiduciária da totalidade dos bens e equipamentos de cada um dos Projetos, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos e conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.2. Ordem das Garantias: As Garantias, uma vez constituídas, garantem o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário das Debêntures, conforme deliberado na Assembleia Geral de Titulares dos CRI convocada para tal fim, executá-las individualmente ou em conjunto, independentemente da ordem de nomeação, sendo certo que a excussão de qualquer das garantias não prejudicará, nem impedirá a excussão das demais.

7.3. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária e cobrança, judicial e extrajudicial, dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Devedora, que arcará com todos os custos e despesas operacionais para a referida cobrança, inclusive com os custos de emissão de boletos para pagamento dos Créditos Imobiliários na Conta Vinculada da Devedora e todas as taxas e tributos incidentes ou que venham a incidir sobre os recursos mantidos na Conta Vinculada da Devedora e para a manutenção da referida conta.

7.3.1. Em conformidade com o previsto na cláusula 4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, após a liberação de recursos mantidos e/ou depositados, de tempos em tempos, na Conta Vinculada para pagamento das Despesas O&M (conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária), o Agente Fiduciário das Debêntures em conjunto com o Debenturista deverão transferir para a Conta Centralizadora, o valor correspondente aos Juros Remuneratórios, Amortização das Debêntures e Atualização Monetária para pagamento das obrigações assumidas pela Devedora, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores à cada data de pagamento, conforme indicadas na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.3.2. Observado o disposto acima, mensalmente a Emissora fará o levantamento dos recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários transferidos para a Conta Centralizadora em até 05 (cinco) dias corridos imediatamente anteriores a Data de Pagamento de cada mês ("Data de Verificação"). Caso não haja recursos suficientes na Conta

Centralizadora, para a realização do pagamento da dívida representada pelas Debêntures em cada Data de Verificação, a Devedora será notificada na Data de Verificação pela Emissora para aportar recursos na Conta Centralizadora, até a Data de Pagamento do respectivo mês conforme as datas informadas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA OITAVA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA PARCIAL, RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO DOS CRI, RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO PARCIAL, AMORTIZAÇÃO COMPULSÓRIA E AMORTIZAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAORDINÁRIA

8.1. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pela CCI, poderão ser antecipados nos seguintes casos: (i) vencimento antecipado das Debêntures; (ii) em caso de Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI; (iii) caso a Devedora seja exigida a realizar Resgate Antecipado Obrigatório Parcial conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) caso a Devedora seja exigida a realizar Amortização Compulsória Extraordinária conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures; e (v) por qualquer outro motivo previsto na Escritura de Emissão das Debêntures. Nestes casos, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária parcial e proporcional, mas limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, na próxima Data de Aniversário, ou, conforme o caso, caso haja a antecipação total dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, para o resgate antecipado total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de recebimento dos referidos recursos na Conta do Patrimônio Separado.

8.2. Amortização Extraordinária Facultativa e Resgate Antecipado Facultativo dos CRI: A partir do 36º (trigésimo sexto) mês, contado a partir da Data de Emissão das Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação da Emissora, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total") ou a amortização extraordinária facultativa parcial das Debêntures, observado o disposto no item 8.1.1 abaixo ("Amortização Extraordinária Facultativa Parcial"), conforme disposições abaixo. A Devedora reconhece que o prazo das obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures foi estabelecido no interesse da Devedora e da Emissora, de forma que eventual Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, conforme o caso, constituirá cumprimento de obrigação fora do prazo originalmente avençado. Ainda, a Amortização Extraordinária Facultativa ou o Resgate Antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos pela Securitizadora.

8.2.1. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures em Circulação, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso.

8.2.2. A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do subitem 8.2.1. acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI e à B3, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do pagamento, comunicando o evento que ensejará o resgate antecipado.

8.2.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total ou a Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures, conforme o caso, somente poderá ocorrer mediante comunicação escrita para o Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário das Debêntures e para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data em que se pretende realizar o efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial das Debêntures ("Comunicação de Resgate"), da qual deverá constar, no mínimo: **(a)** a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ("Data do Resgate"); **(b)** o Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, que deverá ser validado pelo Agente Fiduciário das Debêntures, e posteriormente pela Emissora, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da Comunicação de Resgate, observado que, se o valor de Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial não vier a ser validado pelo Agente Fiduciário das Debêntures, e posteriormente pela Emissora, os procedimentos descritos acima deverão ser repetidos até que haja tal validação; e **(c)** quaisquer outras informações que o Agente Fiduciário das Debêntures e/ou a Devedora entendam necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial.

8.2.3.1. Caso a Emissora venha a identificar um possível descasamento de apuração da Remuneração e/ou Amortização entre as Debêntures e os CRI, a Emissora poderá, em comum acordo com a Devedora, propor uma nova curva de Amortização das Debêntures, hipótese em que as Partes deverão celebrar aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, prévios à data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial.

8.2.4. Sem prejuízo das demais disposições estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, o valor a ser pago à Emissora a título de Resgate Antecipado Facultativo Total ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial (“Valor de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Extraordinária Facultativa Parcial”) será equivalente ao Valor Nominal Unitário Atualizado ou ao saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures ou seu percentual no caso de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial, acrescido: **(i)** dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis*, desde a 1ª Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); **(ii)** de prêmio *flat* equivalente a 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) ao ano, incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado, multiplicado pelo número de dias restantes, calculados proporcionalmente, até a Data de Vencimento dos CRI (“Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada”), conforme fórmula abaixo; **(iii)** dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), se houver; e **(iv)** de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures.

$$P = d / 252 * p * (VNA)$$

onde:

P = prêmio do Resgate Antecipado Facultativo;

d = quantidade de Dias Úteis entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo e a Data de Vencimento;

p = 0,75% a.a.; e

VNA = Valor Nominal Unitário das Debêntures ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento.

8.2.5. Para evitar quaisquer dúvidas, caso o pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ocorra em data que coincida com qualquer data de pagamento de Amortização e/ou do Juros Remuneratórios, o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada, previsto na presente cláusula, incidirá sobre o valor do Resgate Antecipado Facultativo Total ou da Amortização

Extraordinária Facultativa Parcial, líquido de tais pagamentos da Amortização e/ou do Juros Remuneratórios, se devidamente realizados, nos termos deste Termo de Securitização.

8.3. Resgate Antecipado Obrigatório Parcial dos CRI: Semestralmente, juntamente com a medição do Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (“ICSD”), a Devedora, nos termos das Escritura de Emissão de Debêntures, deverá calcular, informar e comprovar à Emissora, na qualidade de Debenturista / ao Agente Fiduciário das Debêntures o valor do ICSD, sendo certo que a primeira mensuração será realizada com base nos balancetes de 30 de junho de 2024. Caso o valor do ICSD seja igual ou superior a 1,20x, a Devedora deverá amortizar extraordinariamente – não se aplicando, neste caso, o Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada - o Valor Nominal Unitário Atualizado, de forma que, após tal amortização, o ICSD seja igual a 1,10x, conforme cálculo descrito no Anexo XII da Escritura de Emissão de Debêntures (“Cash Sweep”). Os pagamentos do *Cash Sweep*, quando devidos, deverão ser feitos semestralmente nas mesmas datas da amortização ordinária das Debêntures, conforme previstas no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor do ICSD deverá ser confirmado pela Devedora ao Agente Fiduciário das Debêntures, após validação dos cálculos. Ainda, o Resgate Antecipado Obrigatório Parcial dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos respectivos recursos pela Securitizadora.

8.4. Amortização Compulsória Extraordinária: A Devedora deverá realizar Amortização Compulsória Extraordinária, sem Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada, caso não realize a substituição dos *Offtakers* conforme as hipóteses previstas na Cláusula 8.1. (xxxii) da Escritura de Emissão de Debêntures, no valor correspondente à multa rescisória aplicada nos referidos Contratos dos Projetos rescindidos, líquida de todos os impostos diretos e indiretos. Ainda, a Amortização Compulsória Extraordinária somente será efetuada após o recebimento dos respectivos recursos pela Securitizadora.

8.5.1. A Amortização Compulsória Extraordinária deverá ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que se verificar não substituição dos respectivos *Offtakers*, conforme as hipóteses previstas na Cláusula 8.1 (xxxii) da Escritura de Emissão de Debêntures, sem prejuízo do envio, pelo Agente Fiduciário das Debêntures e/ou pelo Debenturista à Devedora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, de comunicação indicando a ocorrência da hipótese descrita na Cláusula 8.4 acima, da qual deverá constar: (a) a data limite da efetiva Amortização Compulsória Índice; (b) o valor da Amortização Compulsória Extraordinária; e (c) quaisquer outras informações que o Agente Fiduciário das Debêntures e o Debenturista entendam necessário à operacionalização da Amortização Compulsória Extraordinária.

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

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430/22 e pelo artigo 2º, inciso VIII, do suplemento A à Resolução CVM 60, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas e o Fundo de Pagamento de Juros, as Garantias, bem como sobre quaisquer valores depositados na Conta Centralizadora com a consequente constituição do Patrimônio Separado. Para fins de instituição do Regime Fiduciário ora constituído, este Termo de Securitização será registrado pela Emissora na B3, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei nº 14.430.

(i) Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430/22;

(ii) Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos no âmbito da Emissão contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos bens e direitos que integram o Patrimônio Separado;

(iii) A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, ao Agente Fiduciário dos CRI ou à Emissora, conforme aplicável, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado. A Assembleia de Titulares de CRI acima prevista deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência para a primeira convocação e 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação, não sendo admitida 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; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430;

(iv) Na Assembleia de Titulares de CRI mencionadas no item (iii) acima, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente



Fiduciário dos CRI, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) caso a referida assembleia geral não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou (ii) caso a assembleia geral seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

(v) Os bens e direitos que integram o Patrimônio Separado: (i) responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI a que estejam afetados e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização;

(vi) Todos os recursos oriundos dos créditos dos Patrimônios Separados que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora deverão ser aplicados em Investimentos Permitidos, sendo vedada a aplicação em qualquer instrumento que não seja um Investimento Permitido;

(vii) Não serão devidos pela Securitizadora à Devedora ou aos Titulares dos CRI, nem integrarão o Patrimônio Separado, quaisquer rendimentos sobre os recursos depositados transitoriamente na Conta do Patrimônio Separado, ou que não sejam objetos da aplicação conforme previsto neste Termo de Securitização;

(viii) A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação à quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em Investimentos Permitidos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras, sendo certo que eventuais recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado após a integral quitação das Obrigações Garantidas deverão ser devolvidos à Devedora.

(ix) A Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário;

(x) O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, despesas razoáveis e comprovadamente incorridas no exercício de suas funções, relacionadas a contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, e formador de mercado. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação comprovada da despesa em questão; e



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

9.2. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora (a) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (b) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (c) manterá o registro contábil independente do restante de seu patrimônio; e (d) elaborará e publicará as respectivas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

9.2.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 27 da Lei nº 14.430/22, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, bem como enviará ao Agente Fiduciário em até 03 (três) meses após o término do exercício social, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado.

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

9.6. Guarda dos Documentos da Operação: A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção, em perfeita ordem, custódia e guarda de 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico .pdf) da Escritura de Emissão de CCI, bem como seu(s) eventual(is) aditamento(s) até a Data de



Vencimento ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado e 1 (uma) via original/digital (formato eletrônico.pdf) deste Termo de Securitização. A Emissora será responsável pela guarda de uma via digital dos Documentos da Operação, sem prejuízo do registro deste Termo de Securitização para custódia perante a B3, nos termos da regulamentação em vigor.

9.7. Prioridade de Pagamentos: Os Créditos Imobiliários observarão a seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Retenção do valor equivalente à diferença entre os Juros Remuneratórios das Debêntures e os Juros Remuneratórios dos CRI para recomposição do Fundo de Despesas e, conseqüentemente, pagamento das despesas pelo respectivo Fundo de Despesas;
- b) Encargos Moratórios eventualmente incorridos;
- c) Juros Remuneratórios;
- d) Amortização Compulsória Índice, conforme previsto na cláusula 6.3.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;
- e) Pagamento da Amortização de Principal dos CRI, conforme Anexo I, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- f) Pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- g) Pagamento do Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo ou Amortização Antecipada; e
- h) Pagamento da Amortização Compulsória Extraordinária.

9.7.1. Os CRI não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para os CRI à época.

9.7.2. Na ocorrência de quaisquer antecipações dos Créditos Imobiliários, os recursos recebidos em razão das antecipações dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Prioridade de Pagamentos, prevista acima, serão devidos aos Titulares dos CRI na forma de pagamento da amortização de principal.

9.7.3. Caso os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado sejam insuficientes para cumprimento das obrigações do CRI previstas nos itens acima, a Emissora notificará a Devedora para que em até 2 (dois) Dias Úteis deposite recursos necessários para cumprimento de todas as obrigações, a qual somente responderá por tais pagamentos em caso de mora nas amortizações previstas neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZ - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI, sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar, em até 15 (quinze) dias a contar de sua ciência da ocorrência do evento, uma Assembleia Geral para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 31 da Lei nº 14.430 e do artigo 2º, inciso XIV da Resolução CVM 60:

- a) Insolvência, pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora; e/ou
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de quaisquer obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida e que tais recursos tenham sido recebido pela Securitizadora.

10.2. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 10.1 acima, instalar-se-á, (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, ou (ii) em segunda convocação, com qualquer número de Titulares dos CRI. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado será válida por maioria dos votos presentes, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

10.2.1. Adicionalmente, deverão ser observados os parágrafos 5º e 6º do artigo 30 da Lei nº 14.430. A Assembleia acima prevista deliberará, inclusive, sobre o aporte de recursos pelos Titulares dos CRI para arcar com as Despesas, observando os procedimentos do artigo 25 inciso IV alínea “a” da Resolução



CVM 60.

10.3. Na Assembleia Geral de que trata a Cláusula **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima, será convocada mediante publicação de edital com antecedência mínima de 20 (vinte) dias contados de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação. Caso não haja quórum suficiente para: **(i)** instalar a Assembleia Geral em primeira ou segunda convocações ou, ainda que instalada; **(ii)** deliberar a matéria, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado, não deverá liquidar o Patrimônio Separado.

10.4. Em referida Assembleia Geral, os Titulares dos CRI deverão deliberar, inclusive: **(i)** pela liquidação, total ou parcial, do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou **(ii)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua respectiva remuneração. O liquidante será a Emissora caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, resultado da satisfação dos procedimentos de execução/excussão dos direitos e garantias, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10.5.1. Na hipótese de os Titulares dos CRI decidirem pela liquidação do Patrimônio Separado, e destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário dos CRI ou à referida instituição administradora: **(i)** administrar os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado; **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, bem como de suas respectivas Garantias, caso aplicável; **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização; e **(iv)** transferir, em dação em pagamento, os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos por cada Titular dos CRI.

10.6. A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3º do artigo 27 da Lei nº 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

10.7. Os Titulares dos CRI têm ciência de que, no caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, obrigam-se a: **(i)** se submeter às decisões exaradas em Assembleia Geral; **(ii)** possuir todos os requisitos necessários para assumir eventuais obrigações

inerentes aos CRI emitidos e bens, garantias inerentes ao Patrimônio Separado; e **(iii)** indenizar, defender, eximir, manter indene de responsabilidade a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, em relação a todos e quaisquer prejuízos, indenizações, responsabilidades, danos, desembolsos, adiantamentos, tributos ou despesas (inclusive honorários e despesas de advogados externos), decisões judiciais e/ou extrajudiciais, demandas judiciais e/ou extrajudiciais (inclusive fiscais, previdenciárias e trabalhistas) incorridos e/ou requeridos à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, direta ou indiretamente, independentes de sua natureza, em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

10.8. No caso de liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado obrigatório dos CRI, os bens, direitos e garantias pertencentes ao Patrimônio Separado, resultado da satisfação dos procedimentos e execução/excussão dos direitos e garantias, serão entregues, em favor Titulares dos CRI, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, a cada Titular dos CRI será dada a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI, na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do saldo devedor dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

10.9. Adicionalmente ao exposto acima, a ocorrência dos eventos abaixo poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não haverá assunção do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI e deverá ser convocada uma Assembleia Geral para deliberar **(a)** pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou **(b)** pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual a Emissora poderá continuar responsável pela administração do Patrimônio Separado até a eleição de nova securitizadora, mediante a concessão de prazo adicional para fins de cumprimento, pela Emissora, do descumprimento em curso ou outras medidas de interesses dos investidores:

- (i)** não observância pela Emissora dos deveres e das obrigações previstos nos instrumentos celebrados com os prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário dos CRI, Banco Liquidante, Custodiante e Escriturador, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça nos prazos previstos no respectivo instrumento aplicável;
- (ii)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário dos CRI à Emissora; e
- (iii)** impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas da Emissão, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo

que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado;

(iv) decisão judicial transitada em julgado por violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção;

(v) na hipótese de Vencimento Antecipado das Debêntures e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado; ou

(vi) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado.

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

CLÁUSULA ONZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Despesas da Emissão: A Emissora fará jus, às custas do Patrimônio Separado, pela administração do Patrimônio Separado durante o período de vigência dos CRI, de uma remuneração fixa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) ao mês atualizado anualmente 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 no 1º (primeiro) 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 de Administração”).

11.1.1 A remuneração definida no item 11.1 acima, poderá ser faturada diretamente por qualquer empresa controlada pela Emissora e continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora.

11.1.2 Os valores referidos no item 11.1 acima serão acrescidos dos impostos que incidem

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

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

- a) as despesas com a gestão, cobrança, contabilidade e auditoria na realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração, desde que não arcadas pela Devedora;
- b) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, desde que previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas aos CRI;
- d) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- e) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
- f) despesas acima, de responsabilidade da Devedora, que não pagas por esta.

11.3. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430/22, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nos itens 11.1 e 11.2 acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora, parte obrigada por tais pagamentos.

11.4. Despesas de Responsabilidade dos Titulares de CRI: Observado o disposto nos itens 11.1, 11.2

e 11.3 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 11.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive na execução das Garantias já que não haverá a constituição de um fundo específico para a execução das Garantias; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI que lhes sejam atribuídos como responsável tributário.

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

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



relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

11.5. Custos Extraordinários: Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude de quaisquer renegociações que impliquem a elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares dos CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora conforme proposta a ser apresentada.

11.5.1. Reestruturação: Em qualquer Reestruturação (conforme definida abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias de Titulares de CRI, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora dedicados a tais atividades, corrigidos a partir da data de emissão dos CRI, pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior, a ser arcada da forma prevista acima. O valor de tal remuneração estará limitado a, no máximo R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Também deverão ser arcados da forma prevista nas cláusulas acima, 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 as Partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora.

11.5.1.1. Entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, Data de Vencimento dos CRI, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou obrigações (*covenants*) operacionais ou financeiras; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI

CLÁUSULA DOZE - RISCOS

12.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, 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 de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

Companhia de Capital Aberto: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários, por meio da emissão de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRIs.

Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 10.931/2004 e Lei nº 14.430/22 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, inclusive em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários venham a ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores;

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

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

A integralização das Debêntures depende da implementação de condições para integralização, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, que podem não se verificar: A integralização das Debêntures pela Emissora, depende da verificação pela Emissora das condições para integralização previstas na Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, a não verificação total ou parcial das condições para integralização das Debêntures dentro do prazo estabelecido poderá impedir a integralização e, portanto, o aperfeiçoamento da cessão dos Créditos Imobiliários, com o cancelamento da emissão dos CRI, sendo certo que a Emissora não possui meios para garantir que o investidor dos CRI encontrará opções de investimento com a mesma rentabilidade e riscos que os CRI.

Condições de Liquidação da Oferta e Integralização do Valor de Principal das Debêntures. Até a data de assinatura do presente Termo de Securitização, as condições precedentes à integralização do valor de principal das Debêntures e, conseqüentemente, à integralização dos CRI, encontram-se em fase de cumprimento, incluindo, sem limitação, os registros da Escritura de Emissão de Debêntures e dos Contratos de Garantia perante os cartórios competentes e junta comercial competente. Nesse sentido, a liquidação dos CRI, bem como o conseqüente pagamento do valor integralizado e do valor de principal das Debêntures, estão sujeitos ao integral cumprimento de referidas condições para integralização, conforme previstas nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, com relação à plena constituição das Garantias.

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 a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em



favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o vencimento final.

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

Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;



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

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

Risco referente ao primeiro pagamento dos CRI: A operacionalização da arrecadação dos Créditos Cedidos na Conta Vinculada da Devedora e posteriormente transferido para a Conta Centralizadora, na forma prevista neste Termo de Securitização, pode não ocorrer em tempo hábil para o primeiro pagamento de amortização e juros remuneratórios dos CRI, sendo certo que tal pagamento deverá ser realizado diretamente com recursos da Devedora. Desta forma, na hipótese de inadimplemento pela Devedora da obrigação de pagamento da primeira parcela das Debêntures, a Emissora não disporá dos recursos necessários para pagamento dos CRI na Conta Centralizadora, sendo que para a excussão das Garantias deverão ser observados os procedimentos previstos nos respectivos instrumentos, o que poderá retardar o recebimento destes recursos pelos titulares dos CRI.

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

Risco da Devedora: A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de Não Formalização das Garantias. As Garantias da presente Emissão podem não estar perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo de Securitização. Desta forma, caso haja o vencimento antecipado das Debêntures, sem que haja a devida formalização destas Garantias, o



investidor assumirá tal risco e terá ciência que eventual execução destas Garantias poderá estar dificultada ou inviabilizada por esta falta de formalização.

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

Risco da Não Realização da Carteira de Ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente ou nos demais casos tratados neste Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral de Titulares 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.

Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por

exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A importância de uma equipe qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado;

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

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

Risco pela inexistência de rating: Os CRI não foram objeto de classificação de risco por agência de rating, razão pela qual não se tem uma análise independente do risco de crédito assumido pelos investidores com a aquisição dos CRI, não sendo possível assegurar a não ocorrência de eventuais atrasos no

cumprimento das obrigações pecuniárias decorrentes da Emissão, bem como eventuais perdas de principal e juros.

Risco de Não Formalização das Garantias objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos. As garantias objeto do Contrato de Promessa de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que, na Data de Emissão dos CRI, os bens e equipamentos serão adquiridos ao longo do tempo pela Devedora. Desta forma, caso haja o vencimento antecipado das Debêntures, sem que haja a devida formalização desta garantia, o investidor assumirá tal risco e terá ciência que eventual execução desta garantia poderá estar dificultada ou inviabilizada por esta falta de formalização.

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

CLÁUSULA TREZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

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

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

CLÁUSULA QUATORZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo 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;



- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (e) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora ou contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

14.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário dos CRI caso venha a tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

14.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários ou de acordo com a sua política de divulgação de fato e ato relevante, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário dos CRI por meio de comunicação por escrito.



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

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

14.6. Declarações Regulamentares: A declarações exigidas da Emissora, e do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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

14.6.2. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM nº 17/21, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário dos CRI, 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. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário dos CRI e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.



CLÁUSULA QUINZE - AGENTE FIDUCIÁRIO DOS CRI

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

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

- a) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- c) 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;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário dos CRI;
- e) os Créditos Imobiliários estão vinculados única e exclusivamente aos CRI;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21;
- g) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o §3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo IV deste Termo de Securitização;
- h) não possui qualquer relação com a Emissora ou com a Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

- i) que assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6º da Resolução CVM nº 17/21, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha atuar na qualidade de agente fiduciário;
- j) que conduz seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção, às quais esteja sujeito, bem como se obriga a continuar a observar as Leis Anticorrupção. O Agente Fiduciário dos CRI deverá informar imediatamente, por escrito, à Emissora detalhes de qualquer violação relativa às Leis Anticorrupção que eventualmente venha a ocorrer pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou pelos seus respectivos representantes;
- k) verificou a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tendo em vista que na data de assinatura deste Termo de Securitização não se encontram constituídas e exequíveis, uma vez que deverão ser registrados nos competentes Cartório de Registro de Títulos e Documentos, devendo observar a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização. Adicionalmente, (i) com base nos custos de aquisição dos bens e equipamentos, a serem indicados, de tempos em tempos, no Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos, e (ii) desde que observado periodicamente o Valor Mínimo da Garantia, conforme previsto no Contrato de Cessão Fiduciária, as Garantias em conjunto poderão ser suficientes, entretanto, não há como assegurar que, na eventualidade da execução das garantias, o produto decorrente de tal execução seja suficiente para o pagamento integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, tendo em vista possíveis variações de mercado e outros; e
- l) que na presente data atua como agente fiduciário em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora e de empresas do seu grupo econômico, conforme descritas e caracterizados no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

15.3. Atribuições do Agente Fiduciário dos CRI: Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI:

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da

função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia às Obrigações Garantidas, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos Documentos da Operação;
- d) examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, nos termos dos Documentos da Operação, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- e) intimar a Devedora a reforçar a respectiva Garantia, se for o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, conforme previstas nos Documentos da Operação;
- f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, ao Escriturador, à B3 (segmento CETIP UTM), sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, a B3 (segmento CETIP UTM) a atender quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário dos CRI, inclusive referente à obtenção, a qualquer momento, da posição de investidores;
- g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;
- h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- i) renunciar à função de Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;
- j) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a

Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

- m) comunicar os Titulares dos CRI, no prazo máximo 7 (sete) Dias Úteis, contado a partir da ciência de eventual inadimplemento, pela Emissora, de quaisquer obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto;
- n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, mediante recebimento dos documentos emitidos e encaminhados pela Emissora, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;
- o) disponibilizar aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, o Valor Nominal Atualizado dos CRI, através de seu *website*;
- p) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- q) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI, conforme prevista neste Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76;
- r) comparecer à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas;
- s) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- t) fornecer, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430, à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Emissora, o termo de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário junto à entidade de que trata o caput do art. 18 da Lei nº 14.430; e
- u) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no artigo 15 da Resolução CVM 17.

15.3.1. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE nº 01/21, o Agente Fiduciário dos CRI poderá, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

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

15.4. Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI: Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes, (i) parcela única no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro; e (ii) parcelas trimestrais de R\$ 4.250,00 (quatro mil, duzentos e cinquenta reais) cujo valor anual corresponde a R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais), devendo a primeira parcela a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização ou em 30 (trinta) dias a contar da presente data, o que ocorrer primeiro, e as demais parcelas anuais no mesmo dia dos anos subsequentes calculada pro rata die, se necessário. A parcela única será devida ainda que o CRI não seja integralizado, a título de estruturação e implantação. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI. .

15.4.1 Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário dos CRI pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário dos CRI até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário dos CRI até a integral comprovação da destinação dos recursos.

15.4.2 As parcelas citadas acima serão reajustadas 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 até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*.

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

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

15.5. Despesas. A Emissora ressarcirá o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora em função de insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário dos CRI. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário dos CRI:

- i. publicação de relatórios, avisos 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 nos Projetos; e
- vi. conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Emissora para cumprimento das suas obrigações.

15.5.1 O ressarcimento a que se refere o item 15.5 acima será efetuado em até 05 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

15.5.2 O Agente Fiduciário dos CRI poderá, em caso de inadimplência da Emissora no pagamento das despesas acima por um período superior a 30 (trinta) dias corridos ou caso de insuficiência de ativos no Patrimônio Separado, solicitar aos investidores adiantamento para o pagamento de despesas razoáveis e comprovadas com procedimentos legais, judiciais ou administrativos que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos investidores, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Emissora, e adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora caso essa tenha dado causa ou arcadas pelos recursos integrantes do Patrimônio Separado conforme o caso, sendo que as despesas a serem adiantadas pelos investidores, na proporção de seus créditos, (i) incluem os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores; as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores bem como sua remuneração; e (ii) excluem os investidores impedidos por lei a fazê-lo, devendo os demais investidores ratear as despesas na proporção de seus créditos, ficando desde já estipulado que haverá posterior reembolso aos investidores que efetuaram o rateio em proporção superior à proporção de seus créditos, quando de eventual recebimento de recursos por aqueles investidores que estavam impedidos de ratear despesas relativas à sua participação e o crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Investidores que não tenha sido saldado na forma prevista acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência sobre estas na ordem de pagamento.

15.5.3. O crédito do Agente Fiduciário dos CRI por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Titulares dos CRI que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17 e artigo 2 inciso XI do Suplemento A da Resolução CVM 60, tendo preferência na ordem de pagamento.

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

15.6. Em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora ou Devedora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) comentários aos documentos da oferta durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução das garantias, (iii) comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

15.7. Substituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário dos CRI assuma, nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

15.8. Hipóteses de destituição do Agente Fiduciário dos CRI: O Agente Fiduciário dos CRI poderá ser destituído:

- (a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (b) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto maioria dos Titulares dos CRI presentes; ou
- (c) por deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 29 da Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 15.3 deste Termo de Securitização.



15.9. Novo Agente Fiduciário dos CRI: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 15.8 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

15.10. Aditamento ao Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário dos CRI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

15.11. Obrigações: O Agente Fiduciário dos CRI 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário dos CRI limita-se ao escopo da Resolução CVM nº 17/21, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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



CLÁUSULA DEZESSEIS - ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CRI

16.1. Assembleia Geral de Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, sendo que as assembleias poderão ser realizadas parcial ou exclusivamente de forma digital, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

16.2. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada pelo (i) pela Emissora, (ii) pelo Agente Fiduciário dos CRI, ou (iii) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

16.3. Forma de Convocação: Observado o disposto na Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização, deverá ser convocada Assembleia Geral de Titulares dos CRI mediante edital na forma prevista neste Termo de Securitização, toda vez que a Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos em quaisquer Documentos da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor.

16.3.1. Para os casos em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI for realizada de modo exclusivamente ou parcialmente digital, o edital de convocação previsto na Cláusula 16.3 acima poderá ser publicado de forma resumida, com a indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa estará disponível a todos os Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430.

16.4. Prazo para Realização: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 16.3 deverá ser realizada com no mínimo 20 (vinte) dias a contar da data da publicação do edital relativo à primeira convocação ou no prazo mínimo de 8 (oito) dias a contar publicação do edital relativo à segunda convocação, caso a Assembleia de Titulares dos CRI não tenha sido realizada na primeira convocação, não sendo admitido que a segunda convocação da Assembleia Geral seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

16.5. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em



relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário dos CRI qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

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

11.3. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto Resolução CVM 60 e na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.4. Instalação: Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.5. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

11.6. Quóruns: Os quóruns de deliberação das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI deverão levar em conta a totalidade dos CRI em Circulação presentes.

11.7. Presença da Emissora: Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI.

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



11.9. Presidência: A presidência da Assembleia Geral de Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(i)** ao Diretor da Emissora; **(ii)** ao Agente Fiduciário dos CRI; ou **(iii)** ao Titular do CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

11.10. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, por maioria simples dos CRI presentes na Assembleia Geral de Titulares dos CRI e, em segunda convocação, por qualquer número.

11.11. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as propostas de alterações e de renúncias feitas pela Emissora em relação: **(i)** às Datas de Pagamento; **(ii)** à forma de cálculo da evolução financeira dos CRI, os Juros Remuneratórios dos CRI, a amortização de principal e o Valor Nominal Atualizado dos CRI; **(iii)** ao prazo de vencimento dos CRI; **(iv)** aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; **(v)** aos Créditos Imobiliários que possa impactar os direitos dos Titulares dos CRI; **(vi)** às Garantias, que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez, incluindo sem limitação, a substituição das Garantias, exceto no caso da definição da ordem e da forma da excussão das Garantias e nos demais casos expressamente previstos nos Documentos da Operação; **(vii)** aos quóruns de instalação e/ou de deliberação das Assembleias de Titulares dos CRI; **(viii)** à realização de qualquer amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(ix)** qualquer alteração às previsões referentes à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI; **(x)** qualquer liberação específica com relação a um inadimplemento da Devedora (sempre considerando que qualquer liberação de um evento, numa data específica, não significa liberação de fatos posteriores); bem como, **(xi)** eventual deliberação acerca do investimento adotado para os recursos da Conta do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas em primeira convocação da Assembleia de Titulares dos CRI por Titulares dos CRI que representem, maioria simples dos CRI em circulação e em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, maioria simples dos CRI presentes à referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI, desde que os presentes em qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Emissora, cujos quóruns são legais e previstos neste Termo de Securitização.

11.12. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral de Titulares dos CRI **(i)** em primeira convocação, com a presença de todos os Titulares dos CRI, e **(ii)** em segunda convocação, independentemente no número de Titulares dos CRI; sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

11.12.1. Independentemente de a convocação prevista nesta cláusula, bem como das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia, à qual comparecerem todos os Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei 6.404 e do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

11.13. Dispensa: É dispensada a necessidade de convocação e realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI sempre que tal alteração decorrer exclusivamente: **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, ANBIMA, B3 e/ou demais reguladores; **(ii)** quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; e **(iii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares dos CRI.

11.14. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Geral de Titulares dos CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DEZESSETE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

17.1.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

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

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

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

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

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

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II,

da Lei nº 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

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

17.1.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

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

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

17.1.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro



de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários

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

CLÁUSULA DEZOITO - PUBLICIDADE

18.1. Publicidade: Nos termos da Resolução CVM 60, fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como convocações de Assembleias Gerais, comunicados de resgate, amortização, notificações aos devedores e outros, deverão ser serão disponibilizados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Emissora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.opecapital.com>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário dos CRI na mesma data da sua ocorrência.

18.2. As publicações acima serão realizadas uma única vez e, não havendo quórum em primeira convocação, deverá ser realizada uma nova e única publicação de segunda convocação.

18.3. Na mesma data acima, as publicações de editais das Assembleias Gerais serão (a) encaminhados pela Securitizadora a cada Titular de CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares de CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará os endereços de e-mail dos Titulares de



CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário dos CRI.

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

CLÁUSULA DEZENOVE - REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

19.1. Registro: O presente Termo de Securitização e seus aditamentos será registrado pela Emissora na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430, entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, nos termos do disposto na Lei nº 12.810, de 15 de maio de 2013, conforme alterada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Emissão.

CLÁUSULA VINTE - NOTIFICAÇÕES

20.1. Comunicações: Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com este instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados entregues quando recebidos sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico, nos endereços indicados abaixo, quando do recebimento de confirmação de leitura da mensagem eletrônica encaminhada.

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa

São Paulo, SP

CEP 01455-000

At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 3127-2700

E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário dos CRI

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

Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte



São Paulo – SP

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

Telefone: (21) 3514-000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br / af.assembleias@oliveiratrust.com.br

20.1.1. As Partes obrigam-se a informar, por escrito, toda e qualquer modificação em seus dados cadastrais, sob pena de serem consideradas como efetuadas 2 (dois) dias após a respectiva expedição, as comunicações, notificações ou interpelações enviadas aos endereços constantes neste instrumento, ou nas comunicações anteriores que alteraram os dados cadastrais, desde que não haja comprovante de protocolo demonstrando prazo anterior.

CLÁUSULA VINTE E UM - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

21.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

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

21.4. Assinatura Eletrônica: A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Termo de Securitização e de quaisquer aditivos ao presente, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Termo de Securitização (ou de seus aditivos, conforme aplicável), será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Termo de Securitização (e seus respectivos aditivos) tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.



CLÁUSULA VINTE E DOIS - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

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

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

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Vinicius Moreira Pádua

Cargo: Procurador

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira

Cargo: Procuradora

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

Agente Fiduciário dos CRI

Nome: Bianca Galdino Batistela

Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite

Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Thiago Storoli Lucas

CPF: 470.335.718-60

Nome: Luiz Carlos Viana Girão Júnior

CPF: 111.768.157-25

ANEXO I

TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

N	Data de Aniversário	Data de Pagamento	Tai	Incorpora Juros
1	30/09/2022	30/09/2022	0,0000%	Não
2	31/10/2022	31/10/2022	0,0000%	Não
3	30/11/2022	30/11/2022	0,0000%	Não
4	30/12/2022	30/12/2022	0,0000%	Não
5	31/01/2023	31/01/2023	0,0000%	Não
6	28/02/2023	28/02/2023	0,0000%	Não
7	31/03/2023	31/03/2023	0,0000%	Não
8	28/04/2023	28/04/2023	0,0000%	Não
9	31/05/2023	31/05/2023	0,0000%	Não
10	30/06/2023	30/06/2023	0,0000%	Não
11	31/07/2023	31/07/2023	0,0000%	Não
12	31/08/2023	31/08/2023	0,0000%	Não
13	29/09/2023	29/09/2023	0,3125%	Não
14	31/10/2023	31/10/2023	0,3135%	Não
15	30/11/2023	30/11/2023	0,3145%	Não
16	29/12/2023	29/12/2023	0,3155%	Não
17	31/01/2024	31/01/2024	0,2954%	Não
18	29/02/2024	29/02/2024	0,2962%	Não
19	28/03/2024	28/03/2024	0,2971%	Não
20	30/04/2024	30/04/2024	0,2980%	Não
21	31/05/2024	31/05/2024	0,2989%	Não
22	28/06/2024	28/06/2024	0,2998%	Não
23	31/07/2024	31/07/2024	0,3007%	Não
24	30/08/2024	30/08/2024	0,3016%	Não
25	30/09/2024	30/09/2024	0,3025%	Não
26	31/10/2024	31/10/2024	0,3034%	Não
27	29/11/2024	29/11/2024	0,3043%	Não
28	31/12/2024	31/12/2024	0,3053%	Não
29	31/01/2025	31/01/2025	0,4374%	Não
30	28/02/2025	28/02/2025	0,4394%	Não
31	31/03/2025	31/03/2025	0,4413%	Não
32	30/04/2025	30/04/2025	0,4433%	Não
33	30/05/2025	30/05/2025	0,4452%	Não
34	30/06/2025	30/06/2025	0,4472%	Não
35	31/07/2025	31/07/2025	0,4492%	Não

36	29/08/2025	29/08/2025	0,4513%	Não
37	30/09/2025	30/09/2025	0,4533%	Não
38	31/10/2025	31/10/2025	0,4554%	Não
39	28/11/2025	28/11/2025	0,4575%	Não
40	31/12/2025	31/12/2025	0,4596%	Não
41	30/01/2026	30/01/2026	0,5771%	Não
42	27/02/2026	27/02/2026	0,5805%	Não
43	31/03/2026	31/03/2026	0,5838%	Não
44	30/04/2026	30/04/2026	0,5873%	Não
45	29/05/2026	29/05/2026	0,5907%	Não
46	30/06/2026	30/06/2026	0,5942%	Não
47	31/07/2026	31/07/2026	0,5978%	Não
48	31/08/2026	31/08/2026	0,6014%	Não
49	30/09/2026	30/09/2026	0,6050%	Não
50	30/10/2026	30/10/2026	0,6087%	Não
51	30/11/2026	30/11/2026	0,6124%	Não
52	31/12/2026	31/12/2026	0,6162%	Não
53	29/01/2027	29/01/2027	0,4861%	Não
54	26/02/2027	26/02/2027	0,4885%	Não
55	31/03/2027	31/03/2027	0,4909%	Não
56	30/04/2027	30/04/2027	0,4933%	Não
57	31/05/2027	31/05/2027	0,4958%	Não
58	30/06/2027	30/06/2027	0,4982%	Não
59	30/07/2027	30/07/2027	0,5007%	Não
60	31/08/2027	31/08/2027	0,5032%	Não
61	30/09/2027	30/09/2027	0,5058%	Não
62	29/10/2027	29/10/2027	0,5084%	Não
63	30/11/2027	30/11/2027	0,5109%	Não
64	31/12/2027	31/12/2027	0,5136%	Não
65	31/01/2028	31/01/2028	0,5900%	Não
66	25/02/2028	25/02/2028	0,5935%	Não
67	31/03/2028	31/03/2028	0,5970%	Não
68	28/04/2028	28/04/2028	0,6006%	Não
69	31/05/2028	31/05/2028	0,6042%	Não
70	30/06/2028	30/06/2028	0,6079%	Não
71	31/07/2028	31/07/2028	0,6116%	Não
72	31/08/2028	31/08/2028	0,6154%	Não
73	29/09/2028	29/09/2028	0,6192%	Não
74	31/10/2028	31/10/2028	0,6231%	Não

75	30/11/2028	30/11/2028	0,6270%	Não
76	29/12/2028	29/12/2028	0,6309%	Não
77	31/01/2029	31/01/2029	0,7256%	Não
78	28/02/2029	28/02/2029	0,7309%	Não
79	29/03/2029	29/03/2029	0,7363%	Não
80	30/04/2029	30/04/2029	0,7418%	Não
81	30/05/2029	30/05/2029	0,7473%	Não
82	29/06/2029	29/06/2029	0,7529%	Não
83	31/07/2029	31/07/2029	0,7587%	Não
84	31/08/2029	31/08/2029	0,7645%	Não
85	28/09/2029	28/09/2029	0,7703%	Não
86	31/10/2029	31/10/2029	0,7763%	Não
87	30/11/2029	30/11/2029	0,7824%	Não
88	31/12/2029	31/12/2029	0,7886%	Não
89	31/01/2030	31/01/2030	0,8942%	Não
90	28/02/2030	28/02/2030	0,9023%	Não
91	29/03/2030	29/03/2030	0,9105%	Não
92	30/04/2030	30/04/2030	0,9188%	Não
93	31/05/2030	31/05/2030	0,9274%	Não
94	28/06/2030	28/06/2030	0,9360%	Não
95	31/07/2030	31/07/2030	0,9449%	Não
96	30/08/2030	30/08/2030	0,9539%	Não
97	30/09/2030	30/09/2030	0,9631%	Não
98	31/10/2030	31/10/2030	0,9724%	Não
99	29/11/2030	29/11/2030	0,9820%	Não
100	31/12/2030	31/12/2030	0,9917%	Não
101	31/01/2031	31/01/2031	1,1269%	Não
102	28/02/2031	28/02/2031	1,1397%	Não
103	31/03/2031	31/03/2031	1,1529%	Não
104	30/04/2031	30/04/2031	1,1663%	Não
105	30/05/2031	30/05/2031	1,1801%	Não
106	30/06/2031	30/06/2031	1,1942%	Não
107	31/07/2031	31/07/2031	1,2086%	Não
108	29/08/2031	29/08/2031	1,2234%	Não
109	30/09/2031	30/09/2031	1,2385%	Não
110	31/10/2031	31/10/2031	1,2541%	Não
111	28/11/2031	28/11/2031	1,2700%	Não
112	31/12/2031	31/12/2031	1,2863%	Não
113	30/01/2032	30/01/2032	1,4720%	Não

114	27/02/2032	27/02/2032	1,4940%	Não
115	31/03/2032	31/03/2032	1,5167%	Não
116	30/04/2032	30/04/2032	1,5400%	Não
117	31/05/2032	31/05/2032	1,5641%	Não
118	30/06/2032	30/06/2032	1,5890%	Não
119	30/07/2032	30/07/2032	1,6146%	Não
120	31/08/2032	31/08/2032	1,6411%	Não
121	30/09/2032	30/09/2032	1,6685%	Não
122	29/10/2032	29/10/2032	1,6968%	Não
123	30/11/2032	30/11/2032	1,7261%	Não
124	31/12/2032	31/12/2032	1,7564%	Não
125	31/01/2033	31/01/2033	2,0320%	Não
126	25/02/2033	25/02/2033	2,0742%	Não
127	31/03/2033	31/03/2033	2,1181%	Não
128	29/04/2033	29/04/2033	2,1640%	Não
129	31/05/2033	31/05/2033	2,2118%	Não
130	30/06/2033	30/06/2033	2,2619%	Não
131	29/07/2033	29/07/2033	2,3142%	Não
132	31/08/2033	31/08/2033	2,3690%	Não
133	30/09/2033	30/09/2033	2,4265%	Não
134	31/10/2033	31/10/2033	2,4868%	Não
135	30/11/2033	30/11/2033	2,5503%	Não
136	30/12/2033	30/12/2033	2,6170%	Não
137	31/01/2034	31/01/2034	3,0233%	Não
138	28/02/2034	28/02/2034	3,1175%	Não
139	31/03/2034	31/03/2034	3,2178%	Não
140	28/04/2034	28/04/2034	3,3248%	Não
141	31/05/2034	31/05/2034	3,4392%	Não
142	30/06/2034	30/06/2034	3,5616%	Não
143	31/07/2034	31/07/2034	3,6932%	Não
144	31/08/2034	31/08/2034	3,8348%	Não
145	29/09/2034	29/09/2034	3,9877%	Não
146	31/10/2034	31/10/2034	4,1534%	Não
147	30/11/2034	30/11/2034	4,3333%	Não
148	29/12/2034	29/12/2034	4,5296%	Não
149	31/01/2035	31/01/2035	5,2717%	Não
150	28/02/2035	28/02/2035	5,5651%	Não
151	30/03/2035	30/03/2035	5,8930%	Não
152	30/04/2035	30/04/2035	6,2620%	Não

153	31/05/2035	31/05/2035	6,6804%	Não
154	29/06/2035	29/06/2035	7,1586%	Não
155	31/07/2035	31/07/2035	7,7106%	Não
156	31/08/2035	31/08/2035	8,3548%	Não
157	28/09/2035	28/09/2035	9,1164%	Não
158	31/10/2035	31/10/2035	10,0309%	Não
159	30/11/2035	30/11/2035	11,1492%	Não
160	31/12/2035	31/12/2035	12,5483%	Não
161	31/01/2036	31/01/2036	16,6667%	Não
162	29/02/2036	29/02/2036	20,0000%	Não
163	31/03/2036	31/03/2036	25,0000%	Não
164	30/04/2036	30/04/2036	33,3333%	Não
165	30/05/2036	30/05/2036	50,0000%	Não
166	30/06/2036	30/06/2036	100,0000%	Não

ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			DATA DE EMISSÃO: 09 de setembro 2022.				
SÉRIE	1ª	NÚMERO	10.556	TIPO DE CCI		Integral	
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: OPEA SECURITIZADORA S.A.							
CNPJ/ME: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Hungria, nº 1.240							
COMPLEMENTO	conjunto 62, Jardim Europa	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01455-000
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP							
CNPJ: 18.282.093/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955							
COMPLEMENTO	cj. 501	CIDADE	Porto Alegre	UF	RS	CEP	90.560-002
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.							
CNPJ/ME: 43.879.898/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, no. 72							
COMPLEMENTO	conjunto 181, sala 10, Itaim Bibi	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04534-000
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Séries Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da AXIS Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A., celebrada em 16 de setembro de 2022 (“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”)							
5. VALOR ATUALIZADO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R\$ 67.000.000 (sessenta e sete milhões de reais), que representa a totalidade dos créditos imobiliários oriundos das 67.000 (sessenta e sete mil) Debêntures, de titularidade da Emissora.							
6. IDENTIFICAÇÃO DOS PROJETOS:							
Contratos com Offtakers	Data de Assinatura	CNPJ da Filial	Capacidade MWp	“Capex” (R\$)			
Projeto 1: UFV BR I	01.12.2021	43.879.898/0009-80	3,4	13.940.000			
Projeto 2: UFV BR II	02.12.2021	43.879.898/0015-28	3,4	13.620.639			
Projeto 3: UFV BR III	09.11.2021	43.879.898/0005-56	6,8	25.047.068			
Projeto 4: UFV BR IV	12.07.2021	43.879.898/0018-70	0,5	1.615.681			
Projeto 5: UFV BR V	24.09.2019	43.879.898/0017-90	1,3	5.047.068			
Projeto 6: UFV BR VI	11.11.2021	43.879.898/0011-02	0,8	3.280.000			

Projeto 7: UFV BR VII	08.09.2022	43.879.898/0019-51	3,4	13.940.000
Total			19,6	80.000.991
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO DA CCI				
7.1. PRAZO TOTAL	5.027 (cinco mil e vinte e sete) dias corridos.			
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R\$ 67.000.000 (sessenta e sete milhões de reais)			
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	IPCA			
7.4. JUROS REMUNERATÓRIOS	<p>O maior entre (i) 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial <i>pro-rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) NTN-B 2028, acrescido de 3,25% ao ano, desde a data da primeira integralização até a Data de Aniversário (conforme prevista no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures) imediatamente anterior à Data do <i>Completion</i> Financeiro, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures (“<u>Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro</u>”); e</p> <p>O maior entre (i) 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de forma exponencial <i>pro-rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e (ii) NTN-B 2028, acrescido de 2,75% ao ano, desde a Data de Aniversário imediatamente posterior à Data do <i>Completion</i> Financeiro, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures, até a Data de Vencimento Final (“<u>Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro</u>”, e, em conjunto com os Juros Remuneratórios Pré <i>Completion</i> Financeiro, os “<u>Juros Remuneratórios</u>”).</p>			
7.5. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE JUROS	28 de setembro de 2022			
7.6. DATA DO PRIMEIRO PAGAMENTO DE PRINCIPAL	27 de setembro de 2023			
7.7. DATA DE VENCIMENTO FINAL	26 de junho de 2036			
7.8. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito em aberto e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre os valores em atraso, devidamente corrigidos <i>pro rata die</i> , pela atualização monetária.			

7.9. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO de JUROS	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.10. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DE PRINCIPAL	Mensal, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
7.11. PAGAMENTO ANTECIPADO	As Debêntures, representadas pela CCI, poderão ser parcial ou integralmente amortizadas e/ou resgatadas, conforme o caso, antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures. A totalidade das Debêntures, representadas pela CCI, serão obrigatoriamente resgatadas, antes do vencimento final da CCI, conforme definido na Cláusula 6.2 da Escritura de Emissão de Debêntures.
8.GARANTIAS	As Debêntures contarão com garantia de Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Participações Societárias e Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.

ANEXO III

OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

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

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

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

2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 106

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71

Quantidade de ativos: 130

Data de Vencimento: 15/06/2027

Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360.

11,25% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Búzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliance Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 116

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 262.400.000,00

Quantidade de ativos: 262

Data de Vencimento: 04/12/2024

Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo VI da CCB, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo	

referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termos do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendências objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.

Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 268	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R\$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 22/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Pendências atualizadas: - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos Ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020, sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R\$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 15/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 5,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Cedente, Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, bem como a declaração visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória, referente ao ano de 2021; - Cópia da Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal, devidamente registrado no RGI competente, bem com a matrícula do imóvel constando a averbação da garantia; - Fundo de Despesas, referente ao mês de fevereiro de 2022; - Cópia do Termo de Liberação do Ônus Existente no imóvel alvo da Alienação Fiduciária da Fração Ideal; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinada; e - Verificação da Razão de Garantia, referente aos meses de agosto 21 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

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

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



em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 364

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00

Quantidade de ativos: 131500

Data de Vencimento: 28/06/2027

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 365

Emissão: 1

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

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 27/06/2025

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

Status: INADIMPLENTE

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

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 366

Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESP; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convalidação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	

Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janeiro - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciárias para formalizar a Alienação Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convalidação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.440.000,00	Quantidade de ativos: 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	

Status: INADIMPLENTE

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 416

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.860.000,00

Quantidade de ativos: 8860

Data de Vencimento: 20/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

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



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

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundo de Reserva.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
<p>Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando:(a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototípa: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototípa 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moréias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade, em favor da Emissora; (vi) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro: a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototípa 1: a alienação fiduciária da fração ideal de 0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototípa 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototípa 1, respectivamente); (vii) Alienação</p>	

Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (xii) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23.

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	

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

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

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

Data de Vencimento: 23/09/2032
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m ² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30



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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTISTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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

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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000

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

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

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

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

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20	Quantidade de ativos: 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: - Relatório de Gestão referente ao mês de agosto de 2022, contendo a Razão Mínima de Garantia (125%); e - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão, conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

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

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

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, agosto e setembro de 2022; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600; - Comprovante de manutenção do fundo de reserva no valor de R\$100.000,00, referente aos meses de maio, junho, julho e agosto de 2022. Vale ressaltar que a informação solicitada deverá constar no Relatório de Gestão, no respectivo mês em referência; - Verificar o valor mínimo do fundo de reserva (solicitar esclarecimentos à securitizadora quanto aos valores mínimos do fundo de reserva, eis que o valor informado no último relatório - abril/2022 - é menor do que o mínimo).	



Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda

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

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

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

Emissora: GAIA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 29
Volume na Data de Emissão: R\$ 315.007.000,00	Quantidade de ativos: 315007
Data de Vencimento: 11/01/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	

Inadimplimentos no período: Relatório de Gestão referente ao mês de setembro de 2022.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	

Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão, conforme deliberado na AGT de 08/07/2022.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 38



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

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

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.135.000,00	Quantidade de ativos: 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA



Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o	

cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciárias da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 14
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 09/09/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária; - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; - Cópia da declaração anual da Devedora, do Garantidor e das Avalistas ref. aos exercícios de 2019 e 2020, na forma das cl. 9.4 e 11.1 (a) do CDCA; -Relatório de Gestão, contendo as verificações do Fundo de Reserva, Fundo de Despesas (R\$50 Mil) e Razão de Garantia da Cessão Fiduciária (105%), referente aos meses de abril, julho, agosto e setembro de 2022; - Demonstrações Financeiras referentes ao ano de 2022; - Cópia do 1º Aditamento ao TS refletindo os ajustes do Prêmio e outros, conforme deliberado em AGT de 06.04.2021.	
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

ANEXO IV DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 51ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **OPEA SEGURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a Emissora atua como distribuidora declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

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

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

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

Nome: Bianca Galdino Batistela
Cargo: Procuradora

Nome: Nilson Raposo Leite
Cargo: Procurador

ANEXO V
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SEGURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da sua 51ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que a própria Emissora atua na distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com os assessores legais, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Única Série da 51ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, celebrado em 21 de setembro de 2022. Declara, ainda, nos termos da Lei nº 14.430, e do Artigo 2º, VIII, do Suplemento A à Resolução CVM nº 60/21, que assegura que a constituição e instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, a Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Despesas, o Fundo de Pagamento de Juros e as Garantias, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430.

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

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

OPEA SEGURITIZADORA S.A.

Nome: Vinicius Moreira Pádua
Cargo: Procurador

Nome: Sofia Guerra Fernandes Moreira
Cargo: Procuradora

ANEXO VI
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP, instituição financeira, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, cj. 501, Floresta, CEP 90.560-002, Porto Alegre, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.282.093/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural* firmado, em 16 de setembro de 2022 entre **OPEA SEGURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissora perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração (“CCI”), **DECLARA**, para os fins da Lei nº 14.430/22, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 51ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Emissora sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 (“Agente Fiduciário”) em 21 de setembro de 2022 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos do artigo 25 da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM 60, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrados e custodiados nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, §4º da Lei nº 10.931/2004 e 33 inciso I e 34 da Resolução CVM 60.

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

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI – CHP
Instituição Custodiante

Nome: Luis Felipe Carlomagno Carchedi
Cargo: Diretor



ANEXO VII
MODELO DE DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES
AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

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

Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004

Cidade/Estado: São Paulo/São Paulo.

CNPJ/ME nº: 36.113.876/0004-34

Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva

Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ

CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Número da Emissão: 51ª Emissão

Números das Séries: Série Única

Emissor: **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22

Quantidade: 67.000

Forma: Nominativa escritural

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

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

São Paulo, 21 de setembro de 2022.

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

Nome: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Cargo: Diretor

ANEXO VIII
DECLARAÇÃO DA DEVEDORA RELATIVA À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Declaramos, em cumprimento ao disposto nas Cláusula 2.6 e 2.7 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série Única da 51ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA SECURITIZADORA S.A. (“Termo de Securitização”), que os recursos disponibilizados na operação firmada por meio da Escritura de Emissão de Debêntures foram utilizados até a presente data para a construção, aquisição e/ou reforma dos Projetos conforme listados abaixo:

Período da utilização dos recursos	Valor Utilizado por Período			Valor Total Utilizado por Período	Percentual utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado na oferta	Valor Total Utilizado	Percentual total já utilizado, com relação ao valor total captado na oferta
	SPE / Projeto Destinação [●]	SPE / Projeto Destinação [●]	SPE / Projeto Destinação [●]				
[●]	[●]	[●]	[●]		[●]		[●]
Total							

AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Por: [Assinatura]
Cargo: [Assinatura]

Por: [Assinatura]
Cargo: [Assinatura]

ANEXO IX
DESTINAÇÃO FUTURA

CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS									
Período da utilização dos recursos	Dados dos Empreendimentos					Valor Total a ser Utilizado por Período (R\$)	Percentual a ser utilizado no referido Período, com relação ao valor total captado	Valor Total a ser Utilizado (R\$)	Percentual total a ser utilizado, com relação ao valor total captado
	Proprietário	Empreendimento	Matrícula	Cartório de Registro de Imóveis	Valor Total (R\$)				
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 1: UFV BR I	1727	Cartório de Terceiro Ofício de Valença	13.940.000	13.940.000	100%	13.940.000	100%
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 2: UFV BR II	81	Ofício Único de Registro de Amontada	13.620.639	13.620.639	100%	13.620.639	100%
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 3: UFV BR III	97.243	Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba	25.047.068	25.047.068	100%	25.047.068	100%
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 4: UFV BR IV	2594	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho	1.615.681	1.615.681	100%	1.615.681	100%

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/U43EK-Z4J.N7-T.GWMB-QZGR9>.

12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 5: UFV BR V	28844	Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Olegário	5.047.068	5.047.068	100%	5.047.068	100%
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 6: UFV BR VI	15957	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Venécia	3.280.000	3.280.000	100%	3.280.000	100%
12 meses	Axis Solar VIII Empreendimentos e Participações S.A	Projeto 7: UFV BR VII	9100	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pitangueiras	13.940.000	13.940.000	100%	13.940.000	100%

ANEXO X

Despesas

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Reecedora
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 80.000,00	9,65%	R\$ 88.544,55	OPEA
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 5.000,00	19,53%	R\$ 6.213,50	OPEA
Coordenador Líder	Flat	R\$ 20.000,00	9,65%	R\$ 22.136,14	OPEA
Assessor Legal	Flat	R\$ 125.000,00	14,53%	R\$ 146.250,15	Madrona
Green Bond	Flat	R\$ 45.000,00	0,00%	R\$ 45.000,00	NINT
Due Diligence Técnica	Flat	R\$ 275.000,00	6,15%	R\$ 293.020,78	Grupo Energia
Conta Vinculada (Implantação)	Flat	R\$ 2.500,00	16,33%	R\$ 2.987,93	Vórtx
Conta Vinculada (Manutenção)	Mensal	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	Vórtx
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação)	Flat	R\$ 5.000,00	12,65%	R\$ 5.724,10	Oliveira Trust
Agente Fiduciário dos CRI	Anual	R\$ 17.000,00	12,65%	R\$ 19.461,93	Oliveira Trust
Agente Fiduciário Debênture (Implantação)	Flat	R\$ 2.000,00	11,15%	R\$ 2.250,98	Planner
Agente Fiduciário Debênture	Anual	R\$ 18.000,00	11,15%	R\$ 20.258,86	Planner
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	CHP
Registro CCI	Flat	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	CHP
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	16,33%	R\$ 717,10	Vórtx
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 18.456,00	0,00%	R\$ 18.456,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 766,60	0,00%	R\$ 766,60	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 183,25	0,00%	R\$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 739,20	0,00%	R\$ 739,20	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R\$ 2.954,78	0,00%	R\$ 2.954,78	ANBIMA
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC
Taxa de Fiscalização	Flat	R\$ 20.160,00	0,00%	R\$ 20.160,00	CVM
				R\$ 705.786,69	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 5.000,00	19,53%	R\$ 6.213,50	OPEA
Due Diligence Técnica (Despesas para visita a campo)	Mensal*	R\$ 98.800,00	6,15%	R\$ 105.274,37	Grupo Sinergia
Relatório de Acompanhamento	Mensal*	R\$ 38.905,00	6,15%	R\$ 41.454,45	Grupo Sinergia
Relatório de Acompanhamento (Visita a campo)	Mensal*	R\$ 4.450,00	6,15%	R\$ 4.741,61	Grupo Sinergia
Conta Vinculada (Manutenção)	Mensal	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	Vórtx
Agente Fiduciário dos CRI	Anual	R\$ 17.000,00	12,65%	R\$ 19.461,93	Oliveira Trust
Agente Fiduciário Debênture	Anual	R\$ 18.000,00	11,15%	R\$ 20.258,86	Planner
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	CHP
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	16,33%	R\$ 717,10	Vórtx
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 739,20	0,00%	R\$ 739,20	B3
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R\$ 120,00	0,00%	R\$ 120,00	VACC

**Somente ocorrerá nos 6 primeiros meses*

R\$ 206.608,26

Despesas Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Empresa Receptora
Taxa de Administração	Anual	R\$ 60.000,00	19,53%	R\$ 74.561,95	OPEA
Conta Vinculada (Manutenção)	Anual	R\$ 24.000,00	9,65%	R\$ 26.563,36	Vórtx
Agente Fiduciário dos CRI	Anual	R\$ 17.000,00	12,65%	R\$ 19.461,93	Oliveira Trust
Agente Fiduciário Debênture	Anual	R\$ 18.000,00	11,15%	R\$ 20.258,86	Planner
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 2.000,00	9,65%	R\$ 2.213,61	CHP
Liquidante e Escriturador	Anual	R\$ 7.200,00	16,33%	R\$ 8.605,23	Vórtx
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 8.870,40	0,00%	R\$ 8.870,40	B3
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

R\$ 165.175,36

ANEXO XI

Modelo do Aditamento ao Termo de Securitização para refletir o resultado da aplicação dos Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro e dos Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro

(Restante da página foi intencionalmente deixada em branco)

[=] ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS EM SÉRIE ÚNICA DA 51ª EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

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

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissora perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário dos CRI").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "[=] Aditamento Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 51ª Emissão da Opea Securitizadora S.A." ("Aditamento"), mediante as cláusulas e condições a seguir.

CONSIDERANDO QUE:

- (A) em 21 de setembro de 2022, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, celebraram o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários em Série Única da 51ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização");
- (B) em [=] de [=] de 2022, foi concluído o resultado da aplicação dos Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro e dos Juros Remuneratórios Pós *Completion* Financeiro;
- (C) os CRI não foram subscritos e integralizados até a presente data, de modo que não se faz necessária a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para a celebração deste Aditamento; e

- (D) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado da aplicação dos Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro e dos Juros Remuneratórios Pós *Completion* Financeiro, nos termos do item 12.1 da Cláusula 4.1 do Termo de Securitização.

As palavras e os termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira terão o mesmo significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização, ainda que posteriormente ao seu uso.

CLÁUSULA PRIMEIRA – ADITAMENTOS

- 1.1. As Partes decidem alterar o item 12 da cláusula 4.1 do Termo de Securitização para refletir o resultado da aplicação dos Juros Remuneratórios Pré *Completion* Financeiro e dos Juros Remuneratórios Pós *Completion* Financeiro, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“12. Juros Remuneratórios correspondentes a:

(i) [=], desde a data da primeira integralização até a Data de Aniversário imediatamente anterior à Data do Completion Financeiro (“Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro”); e

(ii) [=], desde a de aniversário imediatamente posterior à Data do Completion Financeiro até a Data de Vencimento dos CRI (“Juros Remuneratórios Pós Completion Financeiro”, e, em conjunto com os Juros Remuneratórios Pré Completion Financeiro, os “Juros Remuneratórios”);”

CLÁUSULA SEGUNDA – RATIFICAÇÃO

- 2.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 3.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica, nos termos dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil.
- 3.2. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos ao Termo de Securitização.
- 3.3. Este Aditamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.
- 3.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas

ou fundadas neste Aditamento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

3.5. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI concordam que será permitida a assinatura eletrônica do presente Aditamento, com 2 (duas) testemunhas instrumentárias, para que esses documentos produzam os seus jurídicos e legais efeitos. Nesse caso, a data de assinatura deste Aditamento, será considerada a mais recente das dispostas na folha de assinaturas eletrônicas, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória n. 2.200/2001 em vigor no Brasil. A Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI reconhecem que, independentemente da forma de assinatura, esse Aditamento tem natureza de título executivo judicial, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Aditamento, de forma digital, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, [=] de [=] de 2022.

(Restante da página foi intencionalmente deixada em branco)

(inserir páginas de assinaturas das Partes e testemunhas)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U43EK-Z4JN7-TGWMB-QZGR9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vinicius Moreira Pádua (CPF 430.438.088-51)

Sofia Guerra Fernandes Moreira (CPF 328.686.498-66)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Thiago Storoli Lucas (CPF 470.335.718-60)

Luiz Carlos Viana Girão Júnior (CPF 111.768.157-25)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/U43EK-Z4JN7-TGWMB-QZGR9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>